Association...

LA PAROLE
aux
CITOYENS

Mallemort le 9 janvier 2017

A l'attention de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône

Suite à l'arrêt du projet de PLU de la commune de Mallemort, nous souhaitons attirer votre attention sur certains aspects de ce projet qui nous paraissent inquiétants pour l'avenir de notre commune : forte contribution à la périurbanisation de la région, étalement urbain, consommation accélérée d'espaces cultivés ou cultivables, …

BESOIN EN LOGEMENTS

Le besoin en logements planifié par le projet de PLU apparait fortement surévalué par rapport à l'objectif de croissance démographique envisagé (1%). La comparaison avec les PLU d'autres communes, qui visent des taux de croissance comparables, le démontre.

Le projet de PLU identifie en effet un besoin de 574 logements neufs à produire entre le 1/1/2016 et le 1/1/2025 (document justificatif page 15). Il ouvre par ailleurs un potentiel foncier correspondant à 587 logements (document justificatif page 40).
24 logements ont déjà été autorisés en 2016 (document justificatif page 40). 550 à 563 logements pourraient donc être produits entre le 1/1/2017 et le 1/12025. Soit un flux de 70 logements/an.

A cette production de logements neufs, il faut ajouter les mutations de résidences secondaires. La commune de Mallemort présente en effet la particularité de posséder un parc extrêmement important de résidences secondaires dans la ZAC de Pont Royal (1239 résidences secondaires au 1/1/2013 selon les dernières données INSEE). Un phénomène de transformation de ces résidences secondaires en résidences principales est apparu ces dernières années. La mutation de seulement 2% de ce parc pourrait ainsi produire chaque année 25 nouvelles résidences principales (une analyse du marché sur internet montre qu'il y a en ce moment près d'une centaine de logements en vente dans la ZAC de Pont Royal…). Le projet de PLU minimise volontairement ce phénomène en faisant l'hypothèse d'un nombre de mutations limité à 10 par an (diagnostic page 40)

Le projet de PLU permet donc la création de plus de 80 nouvelles résidences principales par an sur la période 2017 -2025. Ce flux pourrait même atteindre 100 logements/an si le taux annuel de mutation des résidences secondaires atteignait 3% (ce scénario est tout à fait imaginable : il suffit que chaque année, sur 100 résidences secondaires existantes 3 se transforment en résidence principales).

La Parole aux Citoyens chez M. PLATON Thierry , Crau de Saint Pierre 13370 MALLEMORT

Comparaison avec d'autres communes

L'analyse des PLU récemment adoptés ou arrêtés dans d'autres communes permet de faire des comparaisons (ces communes sont relativement comparables et présentent comme Mallemort de très fort déficits en logements sociaux).

- La commune de Sénas (7006 habitants au 1/1/2014) planifie 468 logements en 10 ans (soit un flux de 47 logements/an) dont 43% de logements sociaux, (200 logements sociaux)

- La commune de Saint Mitre les Remparts (5841 habitants au 1/1/2014) planifie une production de 38 nouveaux logements/an jusqu'en 2030, dont 50% de logements sociaux. Soit un flux moitié moindre que celui de Mallemort.

- La commune de Velaux (8949 habitants au 1/1/2014) planifie 709 logements en 10 ans. Soit un flux de 71 logements/an, inférieur à celui envisagé à Mallemort alors que Velaux compte 1,5 fois plus d'habitants.

- La commune de Mallemort (5972 habitants au 1/1/2014) planifie plus de 80 nouvelles résidences principales par an. 224 logements sociaux sont explicitement inscrits au PLU (soit 35% des nouvelles résidences principales)

La comparaison avec les autres communes met clairement en évidence les excès du projet de PLU à Mallemort.

Comparaison avec la période antérieure sur Mallemort

- Il y avait 2154 résidences principales en 2006 et 2438 résidences principales en 2012 (diagnostic page 31). Soit un flux de 47 nouvelles RP/an sur la période 2006-2012.
  Ce flux est à rapprocher d'un taux de croissance démographique annuel de 2.1% sur la même période (diagnostic page 28).

- 87 logements ont été produits entre 2012 et 2015 (document de justification page 23).
  Soit un flux de 29 logements/an.

Le projet de PLU correspond ainsi à un doublement potentiel du rythme de création des nouvelles résidences principales par rapport au flux observé pendant la période 2006-2012 (passage de 47 logements/an à plus de 80 logements/an) et à un triplement par rapport à la période 2012-2015.
Ce choix apparait tout à fait contradictoire avec la nécessité de réduire le taux de croissance de 2.1% à 1% (objectif SCOT) et de préserver l'environnement des conséquences de l'urbanisation.
Comment croire que l'on peut diviser par deux le taux de croissance démographique de la commune et préserver l'environnement et les espaces cultivables en doublant ou triplant le rythme de création des résidences principales ?
Il y a au contraire un risque de voir exploser le taux de croissance démographique sans avoir aucun moyen de le contrôler.

PROPOSITIONS

Afin de rendre le projet de PLU compatible avec l'objectif de maitrise du phénomène de périurbanisation prescrit par la DTA et par le SCOT, l'association La Parole aux Citoyens a émis deux propositions :

- **Reporter l'horizon PLU de 2025 à 2030** (tout en conservant le même besoin en logements et la même logique de zonage). Outre que ce choix correspond à une durée usuelle pour un PLU, il permet de ramener le flux annuel de production des nouvelles résidences principales à 49 logements/an (soit un peu plus que le flux observé sur la période 2006-2012). Ramené à la population de la commune, ce flux serait globalement équivalent à ceux de Velaux ou Sénas.
  Rappelons que la commune de Saint Mitre (très semblable à Mallemort) a opté pour un horizon PLU à 2030 avec un flux limité à 38 logements/an.

- **Mettre la totalité de la zone du Roure en zonage 2AU** en prévoyant une ouverture en deux temps conditionnée à la maitrise de la démographie (ne pas dépasser 1% de croissance) et à la **réalisation effective des logements sociaux prévus au titre du contrat de mixité sociale dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation**. Ce choix donnera à la commune un outil efficace pour piloter sa démographie et incitera à la réalisation effective du contrat de mixité sociale. Ce type de choix a été fait par la commune de Sénas qui a mis l'essentiel de ces zones d'extension en zonage 2AU et s'est ainsi donné les moyens de contrôler sa croissance démographique en donnant une vraie priorité à la densification du tissu urbain existant.
  D'autres raisons plus techniques militent pour un zonage 2AU (compatibilité avec le SCOT, problèmes d'assainissement pluvial, voirie,…), elles sont explicitées dans le document joint en annexe.

Nous n'avons reçu aucune réponse de la commune à ces propositions, et nous constatons après arrêt du projet de PLU qu'elles n'ont pas été retenues. Suite à ce constat nous sollicitons votre arbitrage afin que ces propositions soient examinées par vos services et si nécessaire par la commission de conciliation prévue à l'article L121-6 du code de l'urbanisme.

Nous nous tenons à votre disposition pour détailler notre analyse et évoquer plus largement avec vos services les diverses problématiques posées par le projet de PLU de la commune de Mallemort.
Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à notre demande, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos sentiments citoyens les plus sincères.

Pour la Parole aux Citoyens
Les Membres du Conseil Collégial

Jean Pierre Delaunet

Claude DEGIOVANNI

ANNE VAN DEN STEEN

Thierry PLATON

La Parole aux Citoyens chez M. PLATON Thierry , Crau de Saint Pierre 13370 MALLEMORT

Remarques sur le document OAP Roure

Surface de la zone

Le rapport de présentation volet 2 indique (page 52) : 6.54 ha pour la zone 1AU et 2.40 ha pour la zone 2AU, soit un total de 8.94 ha et non de 8.4 ha comme indiqué dans le document d'OAP. Il y a incohérence entre le rapport de présentation et le document d'OAP. (Une rapide vérification sur le site Géoportail donne environ 8.8 ha ce qui semble valider les chiffres du rapport de présentation).

Conformité au SCOT

Le SCOT autorise 10 ha au titre de l'opération OURS du Roure (DOG page 62). En incluant les deux permis d'aménager déjà octroyés depuis l'approbation du SCOT, le total des surfaces envisagées au Roure représente donc 8.94 ha+ 5.53 ha = 14.47 ha (et non 13.63 ha comme indiqué page 15 du rapport de présentation volet 2)

4.47 ha (et non 2.4 ha) sont donc excédentaires par rapport à la prescription SCOT.
L'ensemble de cette surface est à mettre en zonage 2AU afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT. La zone correspondante pourra être ouverte après révision du SCOT et modification du PLU.

Etalement urbain

Depuis d'adoption du SCOT en avril 2013, la commune de Mallemort a déjà ouvert 5.53 ha d'extension. **Autoriser 6.54 ha supplémentaires dès l'adoption du PLU serait inciter à nouveau les promoteurs immobiliers à utiliser cette nouvelle surface d'extension plutôt que les dents creuses du tissu urbain existant.**

La commune de Sénas est dans une logique différente : l'essentiel des zones d'extension résidentielle a été mis en zonage 2AU afin de privilégier la densification de l'existant plutôt que l'étalement urbain.

Vocation de la zone

Le SCOT identifie le Roure comme une opération OURS à **vocation d'habitat** (DOG page 62) et non comme une zone à vocation mixte comme indiqué dans le document d'OAP. Le secteur du Roure est bien plus proche de la zone commerciale de La Verdière que ne l'est le centre-ville. **On ne comprend pas bien l'intérêt d'autoriser des commerces dans cette zone si ce n'est pour accroitre encore le marasme économique en centre-ville** (sauf pour tenter de justifier des surfaces supérieures à celles autorisées par le SCOT).

Logement social

Mallemort manque cruellement de logements sociaux. Il a été indiqué en commission extramunicipale que l'ouverture immédiate de l'extension du Roure se justifiait par la nécessité de construire rapidement des logements sociaux.

Il existe pourtant un certain nombre de projets de logements sociaux dans les zones urbanisées existantes (rue Lamanon, ancienne Mairie, OAP11, cave coopérative, hameau de Lydie, Clos du Roure, etc…) mais aucun de ces projets n'a encore été mis en chantier.
Les permis d'aménager « Hameau de Lydie » et « Clos du Roure » ont été accordés respectivement en 2013 et 2014. A cette occasion, l'engagement à construire des logements sociaux s'est limité à réserver une surface minimale (environ 10%) permettant de construire un certain nombre de logements, aucun engagement d'un bailleur social ni aucune garantie de financement n'ont été exigés. A ce jour, les logements privés sont presque tous réalisés, mais aucun logement social n'a été construit. On peut se demander quand ces logements pourront être effectivement construits et s'ils le seront vraiment un jour (les budgets ne sont pas suffisants, les lois peuvent changer, ainsi que la volonté de la commune…).
Alors que des projets restent à finaliser dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, le logement social ne doit pas servir d'alibi aux aménageurs pour solliciter l'ouverture immédiate de nouvelles zones en extension et construire prioritairement du logement privé excédentaire.

Pluvial

Avec l'artificialisation des sols, les inondations pluviales sont de plus en plus fréquentes et constituent un problème majeur dans la commune, tout particulièrement dans le secteur du Roure et en aval dans le secteur de l'avenue de Craponne. L'étude pluviale a mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux importants pour résoudre ce problème. En attendant la réalisation de ces travaux, toute artificialisation de surfaces supplémentaires conduirait à augmenter les risques d'inondation dans ces secteurs (même en prévoyant des bassins de rétention). Le problème et sa solution étant désormais bien identifiés, **une extension du secteur du Roure n'est envisageable qu'après réalisation des travaux correspondants.**

Voirie

Ces dernières années la multiplication des lotissements dans le secteur du Roure a entrainé des **problèmes de flux automobile au niveau du carrefour avec l'Avenue Joliot-Curie**. Avant de poursuivre l'urbanisation de cette zone il conviendrait de réaliser la transversale Joliot-Curie/chemin de Salon prévue au PLU.

Proposition

L'estimation du besoin en logements, nécessaire au respect par la commune de l'objectif de 1% de croissance démographique, comporte une forte marge d'erreur (pouvant quasiment aller du simple au double). Cette incertitude est liée à :

- Des incertitudes sur la taille réelle de la population (5972 habitants en 2014 selon l'INSEE, 6197 habitants et 1% de croissance selon l'hypothèse PLU),

- Des incertitudes sur la taille réelle des ménages en 2025 qui pourrait être très supérieure à 2.2 personnes/logement (les projections démographiques permettent d'extrapoler une taille comprise entre 2.45 et 2.35 personnes/logement),

- La méconnaissance du phénomène de mutation des résidences secondaires en résidences principales qui pourrait être très supérieur à 10 mutations par an.

Le projet de PLU a fait le choix de maximiser l'estimation du besoin en logement, au risque de dépasser largement l'objectif de 1% de croissance démographique. En cas de dérive, la taille de la zone 2AU du Roure (60 logements) est très insuffisante pour assurer la maîtrise de l'évolution démographique de la commune.
Afin de doter la commune d'un outil de pilotage efficace et de promouvoir la densification de l'existant plutôt que l'étalement urbain, **il convient de mettre la totalité de la zone d'extension du Roure en zonage 2AU** (à l'exemple de ce qui a été fait à Sénas).

Cette zone d'extension pourrait ainsi comprendre deux secteurs distincts :

Une première zone d'extension 2AUa de 4.74 ha, autorisée par le SCOT, dont l'ouverture serait soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation préalable des logements sociaux déjà prévus dans la tache urbaine existante au titre du contrat de mixité sociale (rue Lamanon, ancienne Mairie, OAP11, cave coopérative, hameau de Lydie, Clos du Roure, etc…),

- Réalisation préalable d'un certain nombre de logements en densification et dans les autres OAP (environ 150 logements ?),

- Réalisation préalable des deux premières tranches de travaux d'assainissement pluvial (capacité d'évacuation du canal des Alpines et augmentation de capacité du ruisseau du Roure), afin de ne pas prendre le risque d'aggraver la situation dans la zone du Roure et de l'avenue de Craponne,

- Réalisation préalable de la voie de jonction avec l'avenue Joliot-Curie,

- Croissance démographique ne dépassant pas 1% (prescription SCOT),

- Maintien du taux d'emploi (démonstration que depuis l'adoption du PLU un emploi supplémentaire a effectivement été créé pour 3 nouveaux habitants afin de mettre en œuvre la prescription SCOT).

Une seconde zone d'extension 2AUb de 4.2 ha dont l'ouverture serait soumise aux conditions suivantes :

- Révision du SCOT pour aller au-delà des 10 ha aujourd'hui autorisés,

- Réalisation préalable des logements sociaux (et des logements privés) prévus dans la zone précédente,
- Ouverture préalable de la zone de densification 2AU de Grandes Terres,
- Croissance démographique ne dépassant pas 1%,
- Maintien du taux d'emploi (idem ci-dessus).