

Note à la CDPENAF des Bouches du Rhône

Le projet de PLU de la commune de Mallemort a été arrêté le 14 décembre dernier par le conseil municipal. Après analyse de ce projet de PLU, l'association La Parole aux Citoyens tient à alerter la CDPENAF sur la réduction de la Surface Agricole Utile de la commune et sur la mise en œuvre d'une logique d'étalement de l'urbanisation sur des espaces cultivables.

Le PLU correspond à une perte de près de 20 ha de la Surface Agricole Utile de la commune (10.93 ha pour la ZA du Chemin de salon sur une zone agricole du POS et 8.94 ha pour l'OAP du Roure sur un espace agricole identitaire classé en zone NAD au POS mais encore partiellement cultivé aujourd'hui). Aux 20 ha de SAU consommés par le projet de PLU il faut ajouter 5.5 ha récemment consommés dans le même secteur par les lotissements Hameau de Lydie et Clos du Roure, ainsi que la surface agricole détruite par l'extension de la carrière Lafarge, plus de 60 hectares.

Protection des espaces cultivables

Le village de Mallemort possède la particularité d'être entièrement entouré de riches terres agricoles irriguées protégées par la DTA. Ces espaces, rares en région PACA, méritent d'être tout particulièrement protégés. Non seulement ils seront indispensables dans une perspective de développement de la capacité d'autosuffisance alimentaire du territoire AMP, mais ils fondent également le caractère paysager et identitaire de la commune de Mallemort.

Il existe cependant une forte pression des aménageurs et des propriétaires fonciers pour que ces espaces soient rapidement urbanisés à court ou moyen terme. Le projet de PLU semble malheureusement s'inscrire dans cette perspective :

- Dans une première version du PADD présentée en réunion publique en mars 2013, la commune envisageait non seulement d'urbaniser les espaces cultivables du Roure (20 ha en ZA et habitat) mais également d'urbaniser les terres agricoles de La Crau de Saint Pierre (25 ha de ZAD).
Suite à une intervention auprès des services de la DDTM, cette dernière option a été retirée du projet de PLU (voir diagnostic page 14, voir également l'article [Historique PLU](#) sur le site de La Parole aux Citoyens)
- A plus long terme, **les projets d'étalement urbain sur les terres agricoles restent malgré tout bien présents comme en atteste la carte page 193 du document de diagnostic** (voir ci-dessous). Faisant fi des orientations de la DTA, le projet de PLU s'inscrit ainsi dans la perspective plus lointaine d'urbaniser l'ensemble des terres agricoles situées au Sud-Ouest du village (y compris au-delà de la RD7n), ainsi que l'ensemble des terres agricoles situées entre le village et le hameau de Pont Royal (en franchissant la limite « naturelle » du canal EDF)



- On note également que le souhait de la commune d'urbaniser des terres agricoles protégées figurent aussi dans le PLH (voir diagnostic PLU page 18 : 23 ha dans le secteur Entrefoux et 3 ha dans le secteur Mille Bouquets)

Le projet de PLU actuel constitue ainsi une première étape de cette politique d'étalement urbain. **Il vise à consommer le plus rapidement possible** et en priorité l'ensemble des espaces urbanisables autorisés en extension par le SCOT (et même d'aller au-delà). Un certain nombre d'éléments en témoignent :

- Alors que la très grande majorité des PLU couvrent une période de 10 à 15 ans, le PLU de Mallemort ne couvre qu'une période de 8 ans (horizon 2025). **L'objectif, plusieurs fois mentionné en réunion publique, est de remettre rapidement le PLU en révision afin de justifier de nouvelles extensions** (qui ne pourront concerner que des espaces agricoles protégés)
- **Le besoin en nouveaux logements et en nouvelles résidences principales est largement surestimé** (574 logements à construire d'ici 2025 auxquels il faut ajouter chaque année entre 10 et 30 mutations de résidences secondaires en résidences principales). Ainsi selon les hypothèses PLU, le flux annuel de création de nouvelles résidences principales correspondrait au double ou au triple du flux observé ces dernières années ou décennies (80 à 100 nouvelles résidences principales par an au lieu de 30 à 47 observé jusqu'à présent). Une telle planification n'est absolument pas cohérente de l'objectif SCOT de réduire la croissance démographique de la commune (passage de 2.1% observé entre 2006 et 20012 à 1% entre 2012 et 2025).

Pour justifier une telle augmentation du flux annuel de nouvelles constructions, le PLU s'appuie sur deux éléments tout à fait contestables :

- **Le refus de prendre en compte les résultats du dernier recensement** et les dernières évaluations INSEE concernant la population légale de la commune (6063 habitants au 1/1/2013, voire 5972 habitants au 1/1/2014). Au lieu de cela, le PLU se base sur une vieille estimation intercensitaire (6197 habitants au 1/1/2012) que l'on sait faussée par un nombre important de résidences secondaires déclarées au fisc comme résidences principales. Mallemort possède en effet un parc exceptionnellement important de résidences secondaires dans la ZAC du Moulin de Vernègues (1239 résidences secondaires). La déclaration d'une partie de ce parc comme résidences principales génère un écart anormal entre les données Filocom et les données INSEE. Pour prendre en compte ce phénomène, les dernières estimations INSEE pour 2013 et 2014 révisent fortement à la hausse le nombre de résidences secondaires et à la baisse le chiffre de la population.
- **Une hypothèse de desserrement des ménages tout à fait irréaliste** (passage de 2.55 personnes/logement en 2012 à 2.2 personnes/logement en 2025). On note (voir document de justification page 22 et diagnostic page 40) que cette hypothèse est prise uniquement en fonction du résultat à obtenir et ne s'appuie sur aucune étude démographique sérieuse.

En vérité, une prise en compte précise des données INSEE et du taux de croissance de 1% prescrit par le SCOT conduit à une population de 6663 habitants en 2025 (ou 7003 habitants en 2030) et à un besoin en nouvelles constructions ne dépassant pas 400 logements d'ici 2025. Il se trouve que le potentiel de logements identifié au PLU hors OAP du Roure s'élève à 407 logements : en vérité il n'y a aucun besoin réel d'extension résidentielle sur le secteur du Roure.

- **Les extensions déjà accordées (hameau de Lydie et Clos du Roure) associées à celles inscrites au PLU (OAP Roure) vont bien au-delà des surfaces autorisées par le SCOT** (total 25,4 ha au lieu de 20 ha autorisés, soit 27% supplémentaires)
 - Le SCOT autorise 10 ha d'extension résidentielle au Roure. En prenant en compte les permis d'aménager accordés depuis l'approbation du SCOT, le PLU conduit en réalité à une consommation totale de 14.47 ha.
Ainsi depuis l'adoption du SCOT, la commune s'organise pour ne produire au Roure que 257 logements sur 14.47 ha d'extension soit une densité de 17,8 logements /ha bien inférieure à la prescription SCOT (et équivalente à ce qui se faisait jusqu'à présent)
 - Le PLU prévoit par ailleurs 10.93 ha de Zone d'Activités au Chemin de Salon alors que le SCOT n'en autorise que 10 ha
- Malgré un potentiel très important en dehors de la zone d'extension du Roure (407 logements possibles), aucune disposition n'est prise pour que la priorité soit donnée à la densification plutôt qu'à l'extension sur les espaces cultivables du Roure. **La zone 1AU du Roure serait ainsi ouverte sans condition aux aménageurs dès l'adoption du PLU**
- Sous la pression des aménageurs et afin de justifier les extensions sur des espaces cultivables (plus faciles et plus rentables à aménager) le projet de PLU ne prend pas en compte le potentiel de densification de zones déjà partiellement urbanisées (Coup perdu, Pont Royal Sud) ou reporte leur ouverture après la réalisation des extensions du Roure (Grandes Terres)

Le bilan concernant la surface des zones agricoles peut paraître très positif (voir page 53 du document justificatif : 1657 ha classés NC dans le POS et 1754,8 ha classés A dans le projet de PLU). En fait cette augmentation des zones agricoles correspond à un reclassement en zone A de zones partiellement urbanisées qui n'ont aucun intérêt pour l'agriculture (hameau de Bramejean, quartier du Coup Perdu). Reclassement des zones partiellement urbanisées en zone agricole n'a aucun intérêt du point de vue des exploitants : parcelles de faible surface, dispersées au milieu des habitations, avec des problèmes de voisinage (bruit, traitements phyto, circulation d'engins,...). Il serait bien préférable d'envisager la densification de ses zones plutôt que l'étagement urbain sur des espaces réellement cultivables.

Propositions

Dans ce cadre nos propositions pour ralentir l'étalement urbain et protéger les terres agricoles sont les suivantes :

- Repousser l'échéance du PLU de 2025 à 2030 (compte tenu d'une population légale de 5972 habitants au 1/1/2014, l'objectif PLU de 7000 habitants avec 1% de croissance annuelle correspond à l'échéance 2030)
- Donner la priorité à la densification de la tache urbaine existante en positionnant l'extension prévue au Roure en zonage 2AU
- Conditionner l'ouverture de cette zone à une modification du PLU et à certain nombre de conditions :
 - Réalisation préalable d'un certain nombre de logements en densification (dont les logements sociaux planifiés dans la tache urbaine par le contrat de mixité sociale)
 - Création d'emplois dans la commune (maintien du taux d'emploi conformément à la prescription SCOT)
 - Croissance démographique ne dépassant pas 1%

Protection des zones naturelles

Colline du Piboulon

Le projet de PLU prévoit un zonage Npv sur la colline du Piboulon dans le but d'autoriser des installations photovoltaïques (statut de STECAL), voir page 77 du document de justification.

S'agissant d'une des dernières zones naturelles de colline de la commune (après la dévastation des 180 ha du secteur Camp Blanc par la ZAC du Moulin de Vernègues), ce projet de centrale photovoltaïque n'apparaît pas prioritaire (voir [notre article](#) sur le site La Parole aux Citoyens qui signale entre autres la présence de nombreuses orchidées sur ce site).

Il apparaît bien préférable de promouvoir des projets photovoltaïques sur le bâti communal existant (toiture tribune stade, gymnase, bâtiment services techniques,...) ou sur l'ancienne décharge des Fumades (autorisé par le projet de PLU) avant d'autoriser un projet de cette nature sur le site du Piboulon.

ZNIEFF Plateaux de Vernègues et de Roquerousse

Le projet de PLU intègre sans le modifier le zonage de la ZAC du Moulin de Vernègues. A ce titre le PLU maintient une zone Uez2 de 2.4 ha urbanisable en activités économiques à l'Ouest de la RD7n. Nous proposons de supprimer cette zone Uez2 du projet de PLU pour les deux raisons suivantes :

- Son urbanisation initierait un étalement urbain inutile à l'Ouest de la « limite naturelle » que constitue la route RD7n
- La zone Uez2 est intégralement située dans la ZNIEFF de type 2 n°13115100 « Plateaux de Vernègues et de Roquerousse ». Voir fiche <http://www.basecommunale.paca.developpement-durable.gouv.fr/pdf/fiches/znief/930012448.pdf>. Le développement d'un parc d'activités économiques ou touristiques n'est pas compatible des objectifs de protection du patrimoine naturel d'une ZNIEFF.

