

PLU Mallemort

Analyse du projet

arrêté le 14/12/2016

L'analyse du projet de PLU fait apparaître une **logique d'étalement urbain** qui s'appuie sur :

- Une surestimation de la population
- Une surestimation du phénomène de desserrement
- Une sous estimation du potentiel de la tache urbaine existante

Il en résulte une surestimation importante du nombre de nouveaux logements à construire

Surestimation de la population

- Le PLU est construit sur une estimation INSEE que l'on sait aujourd'hui erronée (**6197 habitants en 2012**). Suite au dernier recensement la population a été revue à la baisse : **la population légale est de 5972 habitants au 1/1/2014**
- En réalité, une croissance démographique annuelle de 1% conduit à une population de seulement **6663 habitant en 2025**
- Le PLU est basé sur une population **7053 habitants en 2025**. Soit un **taux de croissance réel de 1,5%**, incompatible avec l'objectif SCOT

Surestimation du besoin en nouvelles résidences principales

Le calcul s'appuie sur :

- La surestimation de la population
- Une surestimation du taux de desserrement , 2 à 3 fois plus élevé que celui réellement observé depuis 2006 (hypothèse PLU : 2,2 habitants/logement en 2025 au lieu de 2,35 réellement attendu)
- Le besoin en nouvelles RP est artificiellement porté à **767 logements** alors que le besoin réel ne dépasse pas **479 logements**

Sous-estimation du potentiel existant

- Le **renouvellement** n'est pas comptabilisé. Pourtant la commune prévoit plusieurs opérations de ce type (ancienne mairie, ancienne coopérative, logements rue Lamanon,...) et des possibilités existent dans le parc privé. **Le potentiel réel est d'environ 40 logements**
- Le nombre de **logements autorisés en 2016** est erroné : **24** logements sont comptabilisés alors que **76 ont réellement été autorisés**.
Le nombre de logements autorisés sur la période 2012-2015 est également à vérifier.
- Le **potentiel de mutation** des résidences secondaires en résidences principales est minimisé (10 logements/an sur un parc de 1239 résidences secondaires, soit moins de 1% par an)
- Le **taux de logements vacants** est porté de 5,3% observé en 2013 à 6% en 2025. Soit **45 logements supplémentaire**. L'augmentation de la vacance des résidences secondaires du golf est utilisée pour justifier l'étalement résidentiel au Roure
- Le **potentiel résiduel de la ZAC n'est pas intégré** (**≈20 logements**)

Surestimation du nombre de nouveaux logements à construire

- Selon le projet de PLU **574 logements** seraient à construire d'ici 2025
- En réalité **350 nouveaux logements au maximum suffisent** pour tenir l'objectif SCOT de 1% de croissance.

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

(planches présentées en commission extramunicipale du 9/12/2016)

1.3- Les besoins en logements

	hypothèse : 1%/an
population 2025	soit 7053 hbts en 2025 , soit 856 de plus qu'en 2012
besoin en résidence principale pour accueillir la population supplémentaire	389 logements nécessaires
besoin en résidence principale pour le maintien de la population	378 logements nécessaires <i>(2438 RP en 2012)</i>
TOTAL	767
Parc total en 2025 des RP	3184 <i>(3205 erreur de calcul)</i>
Parc total en 2025 des R secondaires	937
Parc total de logements vacants (6% du parc)	263
Parc TOTAL en 2025	4384

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS

(planches présentées en commission extramunicipale du 9/12/2016)

1.3- Les besoins en logements

récapitulatif	
Parc total 2025	4384 logements
augmentation du parc entre 2012-2025	661 logements de plus
logements produits par renouvellement urbain entre 2012-2025	0
lgts réalisés entre 2011 et 2015 (issus des PC)	87 lgts
Besoin en logements 2016-2025	574

	LOGEMENTS
Besoin en logements 2016-2026	574
PC accordés 2016 clos du Roure	24
capacité dents creuses	88
capacité OAP NQC	274
capacité 2AU Grande terre	21
OAP Roure	180
Total Logements	587

Comparaison avec la période précédente

- INSEE : 183 résidences principales créées entre 2008 et 2013. Soit **37 RP/an**
- Diagnostic PLU : 284 résidences principales créées entre 2006 et 2012. Soit **47 RP/an** (données INSEE 2007-2012)
- Le projet de PLU permet la création de **80 à 100 RP/an** d'ici 2025

Soit **2 à 3 fois** le flux observé à ce jour

Comparaison avec d'autres communes

- **Saint Mitre les remparts :**
 - 5841 habitants et 3,70% logts sociaux
 - Prévission PLU: **38 RP/an** dont **50% LS** (19 LS/an)

- **Sénas**
 - 6888 habitants et 11,47% logts sociaux
 - Prévission PLU: **47 RP/an** dont **43% LS** (20 LS/an)

- **Mallemort**
 - 5972 habitants et 8,42% logts sociaux
 - Prévission PLU: **80 RP/an** dont **29% LS** (23 LS/an)

Le flux prévu par le PLU de Mallemort est le double de celui de communes équivalentes

Bilan des extensions d'urbanisation

- ZA chemin de Salon : **10,93 ha**
- OURS Roure : 8,94 ha + 5,52 ha (déjà autorisés) = **14,46 ha**
- OAP en extensions (non prévues au SCOT) : **5,7 ha**
- Reliquat ZAC : **7,4 ha** dont 0,87 ha Ucz et 4,4 ha Uez

- Total extensions résidentielles : **21 ha** (pour 10 ha autorisés par le SCOT)
- Total extensions activités : **15,3 ha** (pour 10 ha autorisés par le SCOT)
- Total des extensions artificialisables : **38,5 ha**

Logements sociaux

- Le projet de PLU planifie 224 logements sociaux (plus 26 déjà produits en 2013) sur un total de 767 nouvelles résidences principales
- Soit seulement **32%** des nouvelles résidences principales. **Ce pourcentage est très inférieur à ce qui se fait dans des communes comparables**
- La part des nouveaux logements privés est volontairement surévaluée afin de favoriser une extension résidentielle sur la SAU du Roure

Problèmes règlementaires :

- Absence de disposition règlementaire permettant d'assurer le bon équilibre habitat/emploi (exigence SCOT)
- Absence d'analyse des conséquences de la perte de SAU sur l'activité agricole
- Absence de justification du besoin de 10 ha de Zone d'Activités
- Absence de justification du choix des OAP : pourquoi des OAP sur certains terrains et pas sur d'autres terrains équivalents ?

Problèmes règlementaires :

- Non prise en compte des possibilités de renouvellement identifiées au CMS
- Densité de l'OURS Roure insuffisante (17,3 logts/ha)
- Non prise en compte des travaux d'assainissement pluvial de la commune dans la planification des opérations d'extension
- Absence de Règlement Local de Publicité (exigence SCOT)

Autres remarques

- Redynamisation du centre-ville : pourquoi proposer une dispersion du commerce de proximité dans l'OAP du Roure ?
- Seulement 40% de logements sociaux dans l'OAP « entre les deux canaux »
- Inventaire insuffisant des points de vue, des bâtiments et des arbres emblématiques à protéger

Nos propositions

- Revoir le calcul du besoin en logements
- Reporter l'échéance PLU à **2030** au lieu de 2025
- Positionner l'ensemble de l'extension du Roure en **zonage 2AU** en conditionnant son ouverture :
 - À la réalisation préalable des logements sociaux déjà planifiés et d'un certain nombre de logements en densification
 - Au maintien du taux d'emploi
 - Au respect d'une croissance de 1%
 - À la réalisation des travaux de **pluvial**
 - À la modification du SCOT