

Remarques sur le document de justification des choix et le résumé non technique

Remarques sur le document de justification des choix

Page 4 :

Rappel : le POS a également été révisé en 2009 afin d'autoriser l'extension du Centre de Formation Emile Picot

Les objectifs mentionnés page 4 ne sont pas ceux de la délibération du 28 août 2008 mais ceux de la délibération du 7 septembre 2016. Le projet de PLU n'étant pas conforme aux objectifs fixés par la délibération du 28 août 2008, une nouvelle délibération a été nécessaire en septembre 2016 pour mettre les objectifs en conformité avec le projet de PLU effectivement élaboré (sous peine de nullité).

Page 14

Dans le SCOT il n'est pas question d'un « secteur mixte à dominante résidentielle » au Roure mais d'un secteur purement « habitat » (voir définition OURS page 49 du DOG ainsi que le tableau page 62)

Le SCOT ne mentionne pour Mallemort aucune extension urbaine de « tissu mixte »

Page 15

Les éléments présentés page 15 mettent en évidence la logique d'étalement urbain du projet de PLU :

- Le SCOT autorise 10 ha en extension au Roure. 5.53 ha ont déjà été consommés par les lotissements Hameau de Lydie et Clos du Roure pour un total de 78 logements. En conséquence sauf révision du SCOT, le PLU ne peut pas autoriser plus de 4.47 ha supplémentaires (et non 8.4ha ou 8.94 ha comme envisagé par le projet de PLU). Au total l'OURS du Roure représente donc 14.47 ha au lieu de 10 ha inscrits au SCOT
- La construction de 180 logements sur 8.4 ha (en vérité 8.94ha = 6.54 ha + 2.40 ha selon le tableau de la page 52) correspond à une densité de seulement 20.13 logements/ha. Alors que le SCOT prescrit une densité minimale de 25 logements/ha
- L'ensemble des extensions des extensions autorisées depuis l'approbation du SCOT correspond à 258 logements sur 14.47 ha soit une densité de 17.8 logements/ha très inférieure à l'objectif de 25logements /ha fixé par le SCOT pour cette zone.

Le bilan concernant les logements sociaux devrait prendre en compte les éléments figurant au Contrat de Mixité Sociale (qui n'est même pas mentionné par le projet de PLU !).

Compte tenu de l'état de carence de la commune, le développement du logement social devrait faire l'objet d'un chapitre spécifique dans le document de justification.

Pour respecter complètement l'article L111-13 du code de l'urbanisme il faudrait également mentionner que toute opération de plus de 800m² de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements sociaux

Faire le bilan des extensions résidentielles : OAP Roure + Pont Royal + Mille Bouquet + Entrefoux + chemin d'Alleins

Page 19 : le foncier en extension disponible à l'urbanisation est limité à 20 ha par le SCOT ???

Les arguments donnés pour justifier la non prise en compte des dernières données INSEE sont incohérents : si l'évaluation de la population 2013 est erronée, alors il ne faut pas utiliser cette donnée pour justifier la taille des ménages en 2025. Il faut avoir un raisonnement cohérent.

L'évolution des permis de construire n'est pas constante : peu de permis entre 2012 et 2014

La loi ALUR impose également l'analyse du potentiel résiduel et de densification de la ZAC du golf. Aucun élément n'est donné sur ce sujet. Quel est exactement le bilan des SHON résiduelles autorisées par le règlement de la ZAC ?

Les densités prévues dans certaines OAP vont au-delà des prescriptions SCOT ce qui limite la consommation foncière. **Ceci est un point positif du projet de PLU**

Les NQC ne correspondent pas aux NQC de densification initialement identifiés en zone U par le SCOT ???

Selon la carte de référence du SCOT les OAP n°5 , 7 et 8 sont dans les zones blanches de la carte et sont à considérer comme des extensions d'urbanisation.

Il est curieux (voire choquant) de constater que l'OAP n°11 est soumise à une obligation de logement sociaux moindre que les autres OAP (25 logements dont seulement 10 sociaux, soit seulement 40% de logements sociaux alors que la prescription SCOT est de 50%). S'agissant d'un terrain appartenant à la commune on aurait pu penser que les logements sociaux soient au contraire favorisés ! (cette remarque est également valable pour le projet d'habitat participatif figurant au contrat de mixité sociale)

On se demande pourquoi certains terrains de plus de 2500m² ne sont soumis à aucune OAP (exemple : terrain derrière le skate parc ou terrain communal à côté de la gendarmerie sur lequel du logement social est à envisager en priorité, ou encore zone Ucz non construite au sud de la ZAC du golf)

Le calcul du besoin en logements n'est pas correctement présenté. Il est dit qu'il faut étudier 4 phénomènes mais les éléments correspondants ne sont pas fournis. Le calcul donné en commission extramunicipale devrait figurer dans le document de justification (voir planches présentées le 31 mai à la commission d'enquête)

Typologie habitat

Le PLU devrait présenter un bilan permettant de vérifier que les prescriptions SCOT sont respectées :

- Pas plus de 50% de logements individuels dans la production neuves
- Minimum de 20% de logements collectifs

Page 38

l'OAP du Roure est plus proche des commerces de la ZA de la Verdière que le centre-ville (dans lequel il n'y a qu'une seule boulangerie fermée le mercredi, et plus aucune boucherie).

Page 40

Le projet de PLU identifie un potentiel foncier permettant la construction de 587 logements entre 2016 et 2025.

24 logements auraient été autorisés en 2016 (l'analyse du registre des permis de construire montre que ce chiffre est faux : 76 logements auraient été autorisés en 2016). Le potentiel foncier identifié par le PLU permet donc la construction de 563 nouveaux logements en 8 ans (entre le 1/1/2017 et le 1/1/2025). Soit un flux annuel de 70 logements/an

A ce flux de logements neufs il convient d'ajouter les mutations de résidences secondaires en résidences principales évoquées page 40 du document de diagnostic soit entre 10 et 25 nouvelles RP/an.

Au final le projet de PLU correspond à un flux pouvant dépasser 80 nouvelles résidences principales/an. Soit un flux pratiquement double de celui observé entre 2006 et 2012 (47 RP/an) alors que le PADD prévoit au contraire une réduction de la croissance démographique de 2.1% à 1%. Le projet de PLU est incohérent, voire incompatible, des objectifs fixés par le PADD

Le PADD fixe comme objectif la réduction de moitié du taux de croissance démographique observé entre 2006 et 2012 (1% au lieu de 2.1%). Il est difficile d'imaginer qu'un doublement de la création annuelle des nouvelles résidences principales permettra de respecter cet objectif.

Avec plus de 80 nouvelles résidences principales par an, le projet de PLU est manifestement incompatible avec l'objectif de modération de la croissance démographique fixé par le PADD et par le SCOT. 224 logements sociaux sont inscrits au PLU soit 28 logements/an (soit moins de 35%)

Une comparaison avec d'autres communes voisines fait apparaître le projet de PLU de Mallemort comme totalement anachronique :

- La commune de Sénas (7006 habitants au 1/1/2014) planifie 468 logements en 10 ans (soit un flux de 47 logements/an) dont 200 logements sociaux soit 43%.
- La commune de Saint Mitre les Remparts (5841 habitants au 1/1/2014) planifie une production de 38 nouveaux logements/an dont 19 logements sociaux (50%)
- La commune de Velaux (8949 habitants au 1/1/2014, soit une population 1.5 fois plus importante que celle de Mallemort) planifie 709 logements en 10 ans, soit un flux de 71 logements/an, inférieur à celui de Mallemort

Page 45

Utiliser le terme de « hameau » pour désigner le quartier des Grandes Terres est clairement abusif. Il s'agit d'un quartier du village bien plus proche du centre ancien que beaucoup de quartiers en extension (lotissements Fontenelle, Roure, Lydie, Grillons...)

Sans doute le terme « hameau » est-il utilisé pour justifier la priorité donnée à l'extension sur les terres cultivables du Roure (appartenant à la SAU de la commune) plutôt qu'à la densification et à une optimisation d'un des quartiers du village.

Page 46

La « topographie contraignante » évoquée pour justifier le refus de la commune de densifier la zone Uc paraît un argument bien faible. Celui-ci serait à expliciter.

Page 47

Le texte relatif aux ancienne zone AD est en partie masqué et illisible

Page 52 :

La zone d'activité du chemin de Salon représente un total de 10.93 ha alors que le SCOT autorise un maximum de 10 ha

Page 55

A côté des chênes et des marronniers ne pas oublier les arbres emblématiques de la région : micocouliers et jujubiers. Exemple : le magnifique jujubier de la rue Lamanon

Page 69

Alors que l'activité commerciale dans le centre-ville est de plus en plus sinistrée, il ne paraît pas opportun d'inciter de nouveaux commerces à s'installer dans la future zone d'habitat du Roure.

Le fait que le SCOT autorise l'installation des commerces de moins de 1000m² dans tout le tissu urbain ne justifie pas de dépasser les 10 ha autorisés par le SCOT dans le secteur du Roure.

La mixité habitat /activités commerciale est promue par le SCOT dans les Sites à haute performance urbaines ou pour les opérations urbaines d'importance départementale, mais ne l'est pas pour les Opérations Urbaines de Rang SCOT (OURS). Voir DOG page 49

Aucun élément n'est donné dans le document justificatif du PLU sur les dispositions règlementaires permettant de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi.

Contrairement à ce qui est demandé par le SCOT pour le Val Durance (voir DOG page 74), aucune disposition dans le zonage, le règlement ou les OAP ne lie le développement de l'habitat à celui de l'emploi. Afin de doter la commune des moyens de piloter sa croissance démographique en fonction de la croissance de l'emploi nous proposons de :

- Mettre l'OAP Roure en zonage 2AU (**conditionné à une révision du PLU**)
- Mettre les OAP 7 et 8 en zonage 2AU en conditionnant l'ouverture de ces zones d'extension à une **modification du PLU** et au maintien du taux d'emploi dans la commune

Page 81

Où voit-on dans le SCOT que les ZACOM sont à vocation mixte habitat/activités ?

Comment se fait-il que la Verdière soit une zone mixte habitat /activités alors que le POS n'y autorise pas la construction de logements (sauf logements indispensables au fonctionnement des entreprises) ?

Remarques sur le résumé non technique

Proposition d'indicateurs de suivi (en compléments des indicateurs définis dans le résumé non technique)

Aucun indicateur relatif à l'emploi n'est proposé (alors que le SCOT prescrit de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi)

Le ratio nombre d'emploi/nombre d'habitants devrait donc être un indicateur fondamental pour le pilotage du développement urbain.

Emploi de proximité : Nombre d'habitants ayant un emploi dans la commune/ nombre d'habitants

Nombre de commerces dans le périmètre de protection

Surface commerciale dans le périmètre de protection

Evolution du nombre de résidences principales, taille des ménages

Bilan des mutations résidences secondaires - résidences principales

Logements créés (ou détruits) en renouvellement

Logements construits : en densification, en extension, dans les OAP, dans la ZAC, ailleurs (zone A ou N)

Nombre de logements sociaux, nombre de logements conventionnés.

Déficit en logements sociaux

Typologie des logements (individuels, groupés, collectifs)

Qualité de l'eau autour de l'ancienne décharge. Qualité de l'eau autour de la carrière Lafarge.

Etat des contrôles SPANC

Evolution du rendement du réseau de distribution

Longueur des réseaux aériens disgracieux dans le village

Nombre et surfaces d'inondations pluviales, taux de pluvial dans le réseau d'assainissement

Evolution de la SAU de la commune

Longueur de haies détruites (ou créés)

Nombre d'arbres abattus (ou plantés)

Equipements communaux : nombre d'élèves, nombre d'enfants en crèche

Règlement local de publicité : évolution du nombre de panneaux non règlementaires

Bilan financier des prestations commandées par la commune au titre de l'élaboration du PLU et de son suivi. Comparaison avec d'autres communes.