

## Remarques sur les OAP

### Remarques sur les OAP 1 à 11

Question : pourquoi certains terrains sont soumis à des OAP alors que d'autres terrains équivalents ne le sont pas (exemples parcelle n° 8 à côté » de la gendarmerie ou parcelle n° 1487 derrière les tennis).

Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sur la zone Ucz non construite dans la ZAC du golf.

Sur quels critères se font ces choix ? Un traitement équitable pour tous les propriétaires est souhaitable.

Pour toutes les OAP : indiquer que les permis d'aménager ne seront accordés qu'accompagnés d'un engagement formel d'un bailleur social pour la construction des logements sociaux (et des engagements de financement correspondants de la part des organismes associés)

Dans chaque OAP, indiquer que les permis de construire pour du logement privé ne seront accordés que lorsque les logements sociaux planifiés dans l'OAP auront été réalisés.

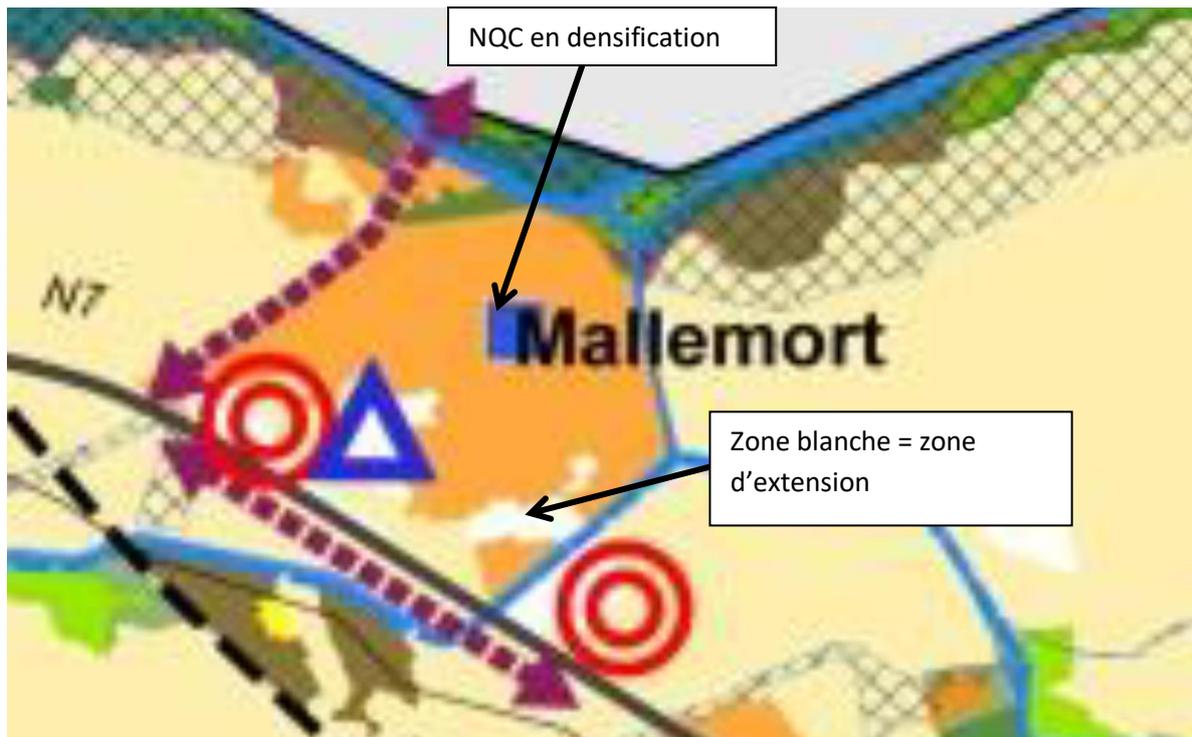
Dans chaque OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie

Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à l'amélioration préalable du rendement du réseau d'eau potable. Exemple : une amélioration de 10% du rendement est nécessaire pour autoriser un maximum de 200 nouveaux logements

Le libellé des OAP entretient un flou sur le type de logements sociaux à réaliser s'agit-il de véritables logements sociaux (PLAI, PLUS) ou de logements intermédiaires (PLI, PLS) ?

Les documents d'OAP ne contiennent aucune prescription concernant la largeur des voiries (en fonction de leur nature). Afin d'éviter les problèmes de stationnement et/ou de circulation constatés aujourd'hui dans les certains lotissements (avenue du Luberon, lotissement Pont Royal,...) il serait souhaitable d'être beaucoup plus précis sur la largeur des voies et des trottoirs (et plus directif les conditions de stationnement : les phrases du type « intégrer au mieux le stationnement dans le cadre urbain » sont de peu d'utilité pour éviter de reproduire les erreurs du passé.

On remarque que les NQC initialement prévus en densification par le SCOT (OAP1, 2, 3, 4) ont été remplacés par des NQC en extension qui n'étaient pas planifiés par le SCOT (OAP 5, 6, 7,8) Le SCOT (voir DOG page 55) prévoyait 5 ha de NQC en zone U du POS pour un total de 75 logements (DOG page 55 et page 62). Dans le projet de PLU ces NQC en densification sont devenus de simple OAP (OAP1, 2, 3, 4 et PA « les grillons ») qui ont été complétés par des NQC en extension (OAP 5, 6, 7, 8). Voir ci-dessous la tache urbaine référencée par le SCOT.



Au total les NQC/OAP 5, 6,7 et 8 ( en zone NAD ou NB du POS) représentent 5.7 ha d'extension qui s'ajoutent au 14.5 ha du Roure et 1.5 ha « les grillons » soit un total 21.7 ha d'extensions résidentielles depuis l'arrêt du SCOT pour seulement 10 ha (ou 15 ha suivant la lecture qui est faite) initialement autorisés par le SCOT.

Lors de l'arrêt du SCOT, l'importance des extensions sur la commune de Mallemort avait fait l'objet d'une réserve de la part des services de la préfecture (voir avis du préfet sur le SCOT pages 7 et 8 : accroissement de 4.7% de la tache urbaine de la commune jugé trop important)

Page 3 : Le positionnement des NQC en extension de tache urbaine n'est pas une prescription SCOT (la définition des NQC page 49 du DOG ne mentionne pas cette prescription). Le SCOT prescrit à l'inverse de privilégier le potentiel des espaces déjà urbanisés et prévoit des NQC en zone U. Voir prescription DOG page 47): *Les communes doivent privilégier la mobilisation du potentiel de développement dans les espaces urbanisés existants (dents creuses et potentiel de densification des zones) et desservis par les équipements (notamment les transports en commun).*

Afin de respecter les prescriptions SCOT de limitation de l'étalement urbain et de conditionnement du développement résidentiel à celui de l'emploi, il est proposé de conditionner l'attribution des permis d'aménager des OAP 5,6,7 et 8 (OAP en extension) au maintien du taux d'emploi dans la commune (suivi de l'indicateur nombre d'emploi/population)

Afin de doter la commune des moyens de contrôler son développement démographique (ne pas dépasser 1%), il est proposé de mettre en zonage 2AU les secteurs correspondant aux OAP en extension (au minimum OAP 7 et 8)

**OAP 5** (1.15 ha) : Une partie de cette OAP (environ 0.5 ha) est en extension d'urbanisation voir plan page 36.

A ce titre cette OAP pourrait être mise en zonage 1AU en conditionnant son ouverture à une procédure de modification du PLU constatant :

- Le maintien (ou l'augmentation) du taux d'emploi dans la commune
- La bonne réalisation des logements sociaux prévus en densification dans le contrat de mixité sociale
- Un taux de croissance démographique ne dépassant pas 1%

On note (page 38) que le projet de piste cyclable de l'Avenue Joliot-Curie qui devait se faire prochainement (une réunion publique a déjà eu lieu) n'est plus prévu qu'à « moyen terme »...

Page 41 le texte n'est pas cohérent du plan, les logements intermédiaires ne sont pas en bordure nord

**OAP 6** (1.92 ha) : Une concertation avec les propriétaires et les riverains concernés est proposée afin d'optimiser la définition de cette OAP .

Pourquoi imposer des maisons mitoyennes (plus ou moins denses) sur l'ensemble de cette OAP alors que ceci n'est pas le cas dans les autres OAP ? Qu'est ce qui justifie cette différence de traitement ?

Pourquoi les friches situées au sud de la zone (parcelles 5364 et 2818) ne sont pas incluses dans le périmètre de l'OAP ?

**OAP 7** (0.73 ha) **et OAP 8** (1.9 ha) : D'après la carte du SCOT les OAP 7 et 8 sont en extension d'urbanisation (zone blanche)

Il est proposé de mettre ces OAP en zonage 2AU en conditionnant l'ouverture de ces zones à une procédure de modification du PLU constatant :

- Le maintien (ou l'augmentation) du taux d'emploi dans la commune
- La bonne réalisation des logements sociaux prévus en densification dans le contrat de mixité sociale
- Un taux de croissance démographique ne dépassant pas 1%
- L'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement pluvial

**OAP 9** : les parcelles 1180 et 989 font également partie de l'OAP.

Le point de vue sur le village depuis l'avenue des frères Roqueplan est absolument à préserver/valoriser. Ce point est à prendre en compte dans l'OAP (limitation de hauteur des bâtiments sur l'axe de vision)

**OAP 10** : pourquoi une OAP sur ce terrain et pas sur d'autres terrains équivalents ou voire même plus grands ?

Qu'est ce qui justifie que certains terrains soient soumis à une OAP et que d'autres terrains équivalents ne le soient pas ?

**OAP 11** :

Le PADD définit la zone « entre les deux canaux » comme un espace naturel (idem SCOT). La création d'une zone constructible sur cet espace nécessite donc une modification du PADD (voire du SCOT).

Pourquoi seulement 40% de logements sociaux sur un terrain appartenant à la commune alors que dans les autres OAP sur des terrains privés l'obligation est de 50% ?

La commune ne devrait-elle pas montrer l'exemple ?

## 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 2AU2 afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT. La zone correspondante pourra être ouverte après révision du SCOT et modification du PLU.**

## Densité de logement

En prenant en compte les permis d'aménager accordées depuis l'approbation du SCOT (hameau de Lydie et Clos du Roure, soit 5.53 ha), **le PLU conduit en réalité à une consommation totale de 14.47 ha, alors que le SCOT n'autorise qu'un total de 10 ha.**

**Avec les permis déjà accordé un total de 257 logements seraient produits 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)**

**Avec 180 logements pour une surface de 8.94 ha l'OAP Roure présente une densité de 20.1 logements/ha très inférieure à la prescription SCOT.**

## Étalement urbain

Depuis l'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 accroître 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 entraîné 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)

## Remarques sur l'OAP « Chemin de Salon »

La surface totale de la zone (10.93 ha) est supérieure à celle autorisée par le SCOT (10 ha).

La ZA de La Verdière est l'objet d'un mitage résidentiel très important : Combien y a-t-il de logements dans la ZA de La Verdière ?

Quelle est la surface totale des parcelles non construites et des friches industrielles à la Verdière ?

Aucun élément n'est donné pour justifier les surfaces nouvelles de Zones d'Activités. L'étude de marché commandé par la commune devrait figurer dans le dossier du PLU.

Afin de ne pas renouveler l'expérience de La Verdière : conditionner dans le PLU l'aménagement et l'ouverture de la nouvelle ZA du Chemin de Salon à :

- la mise en place d'un organisme assurant une gestion pérenne du foncier et des locaux à vocation d'activité sur l'ensemble de la zone Verdière + Chemin de Salon.
- l'utilisation préalable des parcelles libres et des friches de la ZA de La Verdière

Affirmer une vocation d'activités productives et de création d'emplois de proximité pour la nouvelle zone du Chemin de salon (agroalimentaire, transition écologique, pépinière d'entreprises, artisanat, ... ?).

Recommander dans le règlement du PLU l'installation des activités de services et de bureaux dans la zone de La Verdière plutôt que dans le centre-ville ou la nouvelle zone d'activités. (On ne peut malheureusement pas l'imposer mais on peut le recommander)

Recommander dans le règlement du PLU l'installation du commerce de proximité dans le cœur du village plutôt que dans les zones périphériques. (voir remarque ci-dessus)

La création d'une voie de circulation au Sud de la zone, crée une nuisance pour les logements existants en bordure immédiate. Il est proposé de revoir la logique d'aménagement en concertation étroite avec les riverains concernés.