

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 10 octobre 2024

82

URBA-006-10/10/2024-CM

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de la Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort.

Par arrêté n° 24/259/CM du 18 juin 2024, la Présidente a engagé la procédure de modification n°3.

Cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort, en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

En effet, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière. Des commerces, des espaces de coworking, et une crèche sont également prévues.

Ces zones 2AU sont concernées par une Orientation d'Aménagement Prioritaire (OAP) spécifique et inscrites au sein du SCOT d'Aggloprovence un Site Economique d'Intérêt Local (SEIL) à créer.

Cette ouverture à l'urbanisation doit être justifiée, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Rappel des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Mallemort en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le deuxième objectif du PADD, intitulé « Une typologie de bourg à conforter et structurer », énonce, dans ses orientations générales, de réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg, et plus précisément :

- Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant.
- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble.
- Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants.

Le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD. Il répond au principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants. La commune de Mallemort, en raison de son dynamisme et de son attractivité, accueille une population jeune et familiale. Le solde migratoire est de +0,4% (RP INSEE 2023).

Un déficit en logements sociaux est également identifié dans le PADD.

Le projet de la commune prévoit la construction d'environ 200 logements dont la moitié en locatif social et avec la volonté d'obtenir le label éco-quartier « Quartier durable méditerranéen ».

Le projet envisagé sur le secteur du Roure va donc permettre à la commune d'atteindre ces objectifs, en répondant aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment les besoins en logements sociaux prévus par le Contrat Mixité Sociale approuvé par le Conseil de la Métropole le 27 juin 2024.

Rappel des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le PLH métropolitain approuvé définit, pour la période 2023-2028, la production de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux.

A ce titre, le secteur du Roure est bien identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable.

Le projet comprend environ 200 logements constitués de maisons individuelles, de logements intermédiaires et collectifs. La moitié de ces logements sont sociaux.

Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.

Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :

Le PLU comprend 2 zones 1AU :

- Une zone 1AUe destinée à l'économie.
- Une zone 1AU identifiée dans l'OAP n°11 (« Entre deux canaux ») qui prévoit, en lien avec sa superficie disponible, la construction de 30 logements en habitat participatif.

Les capacités de densification sont insuffisantes au sein des tissus urbains existants et dans les zones 1AU du PLU en vigueur, au regard du projet d'aménagement envisagé (200 logements, commerces, espaces de coworking, et crèche).

En effet, le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir un projet d'habitat d'une telle emprise. De plus, le seul autre secteur classé en zone 1AU au PLU dédié à l'habitat fait déjà l'objet d'une OAP qui ne permet pas, dans son emprise, la réalisation du projet d'aménagement prévu dans l'OAP du Roure.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU1 et 2AU2 identifiées dans l'OAP Le Roure.

La faisabilité opérationnelle du projet sur les zones 2AU du secteur du Roure :

L'urbanisation de ce secteur est prévue de longue date (inscription au SCoT Agglopolo Provence et au PLU). Les pratiques agricoles restantes correspondent avant tout à une stratégie d'attente. Le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par la commune mais appartient à différents propriétaires qui ont contracté avec un opérateur.

Ainsi, depuis 2021, la mairie travaille en étroite collaboration avec cet opérateur afin de définir un projet cohérent à l'échelle du secteur et conforme aux attentes de la commune.

La desserte de cet éco-quartier est prévue via trois accès au Nord, au Sud et au Nord-Est. Les modes actifs ont également été envisagés via des cheminements et aménagements spécifiques. Des liaisons viaires sont prévues pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants.

Les infrastructures actuelles sont adaptées pour écouler les trafics générés par le projet. Toutes les études techniques environnementales sont, à ce jour, favorables au montage de l'opération. Afin de permettre la poursuite de l'irrigation en aval du site du projet, le réseau de canaux d'irrigation sera maintenu.

L'étude de faisabilité menée par les différents bureaux d'études associés au projet a confirmé la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement au regard des caractéristiques de l'aménagement envisagé : nature des équipements, typologie de logements attendue (individuels, collectifs, privés et sociaux), préservation des milieux naturels.

En effet, la conception de ce projet a permis d'imaginer un éco-quartier durable méditerranéen respectueux de son environnement.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se justifie également par la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de prévoir les infrastructures nécessaires (commerces et crèche notamment).

Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de structuration du bourg et d'opération d'ensemble tels qu'énoncés dans le PADD.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;

- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-005-15426/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 demandant l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- L'arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Qu'il convient que Métropole Aix-Marseille-Provence délibère afin de justifier l'utilité d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Délibère

Article unique :

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au sein du secteur du Roure, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure

Par arrêté n°24/259/CM du 18/06/2024, Madame la Présidente a engagé la modification n°3 du PLU du Mallemort.

Cette procédure donnera lieu à l'ouverture à l'urbanisation, en vue de la création d'un projet d'aménagement dans le secteur dit du Roure, des zones 2AU1 et 2AU2 d'une surface d'environ 10 hectares, permettant la réalisation d'environ 180 à 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux.

Dès lors, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée de l'organe délibérant justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le présent rapport a pour objet de définir et justifier l'ouverture des zones 2AU1, 2AU2, au regard des opérations projetées et des capacités foncières résiduelles dans la commune concernée.