Association…

LA PAROLE aux CITOYENS

Modification n°3 du PLU de Mallemort

Contribution n°1 à l'enquête publique

Un projet disproportionné

Il y a peu de temps encore la commune de Mallemort poursuivait un développement urbain raisonné et progressif au travers de l'aménagement de petits lotissements familiaux de 20 à 40 logements chacun.

La cadence s'est fortement accélérée ces dernières années : en ce moment même, 7 lotissements sont en cours d'aménagement ou de construction. A cela, il convient d'ajouter les permis diffus ainsi que les divisions de terrains ou d'appartements, les transformations de garages ou de remises, ainsi que les mutations de résidences secondaires en résidences principales (une évolution spécifique au domaine du Golf de Pont Royal).

Ce rythme de construction déjà élevé pourrait être considérablement amplifié par la modification n°3 du PLU et le projet immobilier du Roure porté par la société Bouygues. Ce projet, présenté le 21 mai aux conseillers municipaux (voir planche ci-dessous), suppose en effet un minimum de **224 logements supplémentaires** (et la DDTM en souhaiterait encore plus), soit **550 habitants** et **435 voitures** de plus dans la commune !!! L'objectif du promoteur est de réaliser ce projet en 3 phases séparées d'un an chacune à partir de 2028.
La question se pose de la capacité de la commune à absorber les conséquences d'un tel programme.

Planche présentée le 21 mai aux conseillers municipaux indiquant nb de logements, places de parking et habitants

Voici quelques éléments chiffrés pour comprendre ce que représente exactement un tel projet.

Démographie

- Actuellement le taux de croissance démographique de la Métropole est de 0.37% par an
- Notre commune compte aujourd'hui environ 6200 habitants
- Pour Mallemort une croissance homogène à celle de la métropole correspond donc à 23 habitants supplémentaires chaque année
- **Le projet immobilier du Roure prévoit l'accueil de 550 habitants supplémentaires. Il représente donc à lui seul 24 ans de croissance de la population au rythme actuel de la Métropole** (= 550/23)
- Par ailleurs, au moins 7 lotissements sont actuellement en cours d'aménagement ou de construction pour un total de 123 logements. En ajoutant les permis de construire diffus, ces constructions représentent à court terme l'arrivée de plus de 300 habitants supplémentaires.

Conclusion : en additionnant les 300 nouveaux habitants des programmes actuellement en cours de réalisation aux 550 habitants supplémentaires que propose le projet de modification n°3 du PLU, la commune devrait absorber l'arrivée de plus de **850 nouveaux habitants d'ici 2030.**

Elle n'en a ni le besoin ni la capacité.

Construction de logements

- Entre 2010 et 2021 le nombre de résidences principales (RP) est passé de 2360 à 2608 (INSEE). Soit une production totale de 248 nouvelles RP et une production de 22,5 nouveaux logements par an
- **Ce projet immobilier de 224 logements représente donc au minimum 10 ans de production de logements au rythme de la décennie passée** (en supposant qu'il n'y ait aucune autre production de logement ailleurs dans la commune…)

Nota : la proposition du promoteur de réaliser son projet en 3 phases séparées seulement un an apparait clairement comme un artifice : même réalisé en une seule étape, il faut au minimum 3 ans pour construire et commercialiser un ensemble de 224 logements. Cette proposition de phasage ne répond absolument pas aux besoins et au contraintes de la commune.

Proposition

Telle qu'elle est présentée dans le dossier de modification, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure ne prévoit strictement aucun échéancier pour la réalisation du projet immobilier du Roure.

Afin que la commune garde la main sur le rythme de son développement futur, il convient de phaser strictement le projet de nouveau quartier du Roure en 4 ou 5 tranches dont la réalisation devra être étalée sur 12 à 15 ans en fonction de la capacité technique et financière de la commune à absorber l'ensemble des conséquences induites par un tel projet. Il convient donc de découper l'OAP du Roure en 4 ou 5 tranches différentes à aménager progressivement selon un calendrier clairement fixé par le PLU en cohérence avec l'aménagement de la zone d'activités du chemin de Salon (nous reviendrons sur ce point dans une prochaine contribution).

Mallemort le 7 juin 2025
Association La Parole aux Citoyens