LA PAROLE aux CITOYENS

Modification n°3 du PLU de Mallemort

Synthèse des contributions de l'association à l'enquête publique

Un projet non justifié

Le projet n'est pas correctement justifié. Aucune démonstration du besoin d'autoriser 225 à 265 logements supplémentaires d'ici 2030 ne figure dans le dossier : absence d'un objectif de croissance chiffré pour la commune, absence du bilan de mise en œuvre du PLU actuel, absence d'estimation du besoin en logements dans les années à venir. *« C'est une fuite vers l'avant, On ne sait pas où on va…»*.

Un PLU basé sur de fausses données

Il convient de rappeler que l'inscription de l'OAP du Roure dans le PLU de 2017 repose sur des données fausses (issues du recensement 2010), dont le caractère erroné était pourtant connu au moment de la finalisation du PLU en 2017. Le PLU a en effet été élaboré sur la base d'une population de 6197 habitants en 2012 et de 7050 habitants en 2025.
En réalité en 2025 la population de Mallemort est seulement d'environ 6300 habitants.
L'objectif PLU de construire 574 logements a été volontairement surestimé pour justifier l'inscription du Roure.
Par ailleurs pour justifier l'ouverture de la zone du Roure, la commune refuse depuis 2015 de programmer la reconversion d'une friche industrielle de 1,4 ha (ancienne entreprise de transports) qui existe au quartier Grandes Terres dans l'enveloppe urbaine. Ce projet pourrait permettre de créer plus d'une cinquantaine de logements

Un projet inadapté à la taille de la commune

Le concept d'Opération Urbaine de Rang SCoT (OURS) date de l'élaboration du SCoT Agglopole Provence dans les années 2011-2013. La construction en 3 ans d'un nouveau quartier de 225 à 265 logements convient sans doute à des villes comme Salon-de-Provence, Istres ou Miramas, mais ce type de projet est totalement inadapté à la taille d'une petite ville de 6300 habitants comme Mallemort où il génère des problèmes d'acceptabilité bien compréhensibles.
Jusqu'à aujourd'hui l'urbanisation de la commune était réalisée au travers de petits lotissements de 20 à50 logements maximum dispersés dans la trame urbaine. Ce qui apparait parfaitement adapté à notre commune.

Le Roure dernière réserve foncière pour les décennies à venir

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience et de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette en 2050 », le secteur du Roure constitue avec la zone 1AUe du chemin de Salon, la dernière

réserve foncière d'ampleur de la commune. L'utilisation de cette réserve ne doit pas se faire dans la précipitation sous la pression des promoteurs, elle doit être pensée sur le long terme (au moins jusqu'à l'échéance SCoT en 2040), sur la base d'un juste équilibre habitat/emploi local/transports/services, et bien entendu en concertation avec les habitants de la commune. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure en 4 ou 5 tranches sur une quinzaine d'années est indispensable afin que la commune conserve les moyens de piloter l'urbanisation progressive de ce secteur en fonction des besoins futurs.

Une modification de PLU non urgente

Compte tenu des nombreux logements déjà autorisés depuis la mise en œuvre du PLU (au moins 350 logements sur les années 2018-2024 selon les données SIDATEL), compte tenu du nombre de logements encore en construction à ce jour (au moins 130 logements en cours) et compte tenu de la faible dynamique démographique de la Métropole AMP (0.37% annuel), il n'y a aucune urgence particulière à lancer un programme d'habitat de cette importance. Il convient de prendre le temps de planifier correctement l'urbanisation du secteur du Roure non pas au travers d'une modification du PLU mais dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi du Pays Salonais

Un programme immobilier à conditionner au développement de l'emploi dans la commune

Depuis plus de 10 ans, Mallemort multiplie les programmes immobiliers mais ne crée aucun emploi. La commune participe ainsi de façon particulièrement active au phénomène de périurbanisation / péri-métropolisation qui jette les gens sur les routes de la Métropole. En 2021, il ne manquait pas moins de 145 emplois pour maintenir le taux de concentration d'emploi de 2015 !!!
Pour corriger ce déséquilibre, il convient de ralentir le développement résidentiel en attendant l'aménagement de la zone d'activités du chemin de Salon et la création d'un minimum d'emplois locaux. Dans le cadre d'un urbanisme maitrisé et raisonné, l'aménagement de cette zone d'activités constitue la véritable priorité de la commune.
Rappel : Initialement la modification n°3 du PLU devait traiter simultanément l'aménagement de la zone d'activités du chemin de Salon et l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du Roure. Ce n'est plus le cas dans le dossier mis en enquête et ce découplage est très regrettable.

Un projet immobilier qui doit aussi prendre en compte les aménagements de voirie

Il est extrêmement étonnant de lire dans la délibération de justification et dans la notice de présentation que « *Les infrastructures actuelles sont adaptées pour écouler les trafics générés par le projet* ». En vérité l'inadaptation du Chemin de Fontenelle et du Chemin de Salon au trafic généré par ce nouveau quartier est une évidence pour tous. Des travaux d'élargissement et de sécurisation sont absolument nécessaires en amont du projet. Il en est de même de la sécurisation du croisement de Douneau. La question de la planification et du financement de ces aménagements se pose mais n'est pas abordée dans le dossier de présentation.

Rappel : Article R111-5 CU

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un projet immobilier à conditionner à la mise en œuvre d'un programme de rénovation de l'habitat ancien

Selon les données du Contrat de Mixité Sociale, au 1er janvier 2023 il y avait 151 demandes de logement social provenant de ménages Mallemortais. Une part de ces demandes est liée à l'existence dans la commune de logements vétustes, inconfortables, mal isolés, voire indignes. On ne peut plus continuer à prioriser l'étalement urbain d'un côté tout en laissant dépérir l'habitat dans le centre ancien de l'autre. La construction de logements neufs au Roure doit être conditionnée à la mise en place préalable d'un programme de réhabilitation du logement ancien : diagnostic / identification du potentiel à rénover/aide à la rénovation/…

Un projet destructeur pour la biodiversité

La séquence Eviter, Réduire, Compenser n'est pas appliquée :

- Pour éviter, il conviendrait d'utiliser en priorité la friche Baggiarini à Grande Terre plutôt que d'artificialiser la zone naturelle et agricole du Roure qui accueille une biodiversité abondante
- Pour réduire, il conviendrait de conserver le principe de parkings souterrains plutôt que de multiplier les parkings en surface en réduisant les surfaces végétalisées.
- Pour compenser, les promoteurs ne proposent strictement rien pour compenser la perte définitive d'espaces naturels et d'espaces agricoles irrigués.

En conclusion

Il apparait évident que l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure ne peut se limiter à autoriser à court terme le projet immobilier proposé par les promoteurs Bouygues et Evexus Promotion. **Cette ouverture doit s'intégrer dans un projet urbain global et dans une réflexion plus large sur le devenir de notre commune à échéance 2040-2050**.

Ce projet global devra certes prévoir la construction de nouveaux logements mais ceci devra se faire en cohérence avec le développement de l'emploi local, la rénovation de l'habitat existant et la consolidation des services publics et en prenant en compte les possibilités de construction existantes encore dans la commune.

C'est pourquoi nous proposons que la modification n°3 du PLU soit abandonnée et que l'utilisation de la réserve foncière du Roure soit repensée dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays Salonais actuellement en cours d'élaboration.

Dans l'attente du PLUi et en vue du respect du contrat de mixité sociale, seule la parcelle n°0145 pourrait être ouverte à la construction avec un programme comprenant 50% de locatif social (résidence séniors ?) et 50% de PSLA (Prêt Social Location Accession)

Association La Parole aux Citoyens