



**ORDRE DU JOUR  
CONSEIL MUNICIPAL DU 22 OCTOBRE 2018**

**2018-73 : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi, Chemin de Cavaillon :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi située chemin de Cavaillon est envisagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose : « *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 ou du conseil municipal 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.* »

Il est rappelé également que le projet de modification n°2 du PLU sera notifié aux personnes publiques associées puis une enquête publique sera organisée. La modification n°2 du PLU sera ensuite approuvée par délibération du conseil municipal.

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi « chemin de Cavaillon »**

La commune a retenu dans le PLU en vigueur une partie du développement futur à vocation d'habitat sur le secteur « chemin de Cavaillon » décliné sous la forme d'une zone d'urbanisation fermée (2AUi) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Depuis l'approbation du PLU le 06 mars 2017, quelques espaces libres dans les zones urbaines se sont résorbés par des constructions réalisées au « coup par coup » ou par des lotissements. Aucune zone 2AU n'a fait l'objet d'une ouverture à urbanisation à ce jour.

Pour rappel, le PLU envisage un apport de population de 850 habitants soit une production de 550 logements supplémentaires à l'horizon 2030 soit 35 logements par an.

Depuis 2015, 45 logements ont été construits soit 11 logements/an environ en moyenne. La commune a donc un rythme de construction en dessous de ce qui était prévu.

C'est dans ce contexte que la commune souhaite revoir le phasage de la zone 2AUi « Chemin de Cavaillon » afin de permettre la poursuite du développement de ce secteur et répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exposée dans le PLU.

Cette ouverture à l'urbanisation viendra en complément de permis d'aménager délivrés récemment et qui va apporter des logements sur la commune dans les prochains mois dont notamment le permis d'aménager « Les Nouveaux Chais » sur le site de l'ancienne cave coopérative représentant 87 logements dont 35 logements locatifs sociaux.

**1- Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant**

Bien qu'aucune zone à urbaniser n'ait pour l'heure actuelle fait l'objet d'évolution, la commune a connu une structuration de sa zone urbaine. Cette urbanisation s'est effectuée de deux manières différentes :

- des opérations au coup par coup, généralement dans les « dents creuses » du tissu urbain,
- des opérations de lotissement en cours de réalisation.

L'analyse du potentiel constructible du PLU fait apparaître le potentiel suivant :

Zone à vocation principale d'habitat	Superficie
Dents creuses dans la zone urbaine	6,4 ha environ
Zone à urbaniser opérationnelle (1AU)	5,4 ha environ
Zone à urbaniser fermée, non opérationnelle dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification de PLU (2AU)	14,6 ha environ
<b>Total</b>	<b>26,4 ha environ</b>

A ce jour, la commune dispose d'un potentiel en « dents creuses » dans le tissu urbain de 6,4 ha environ. Ces « dents creuses » constituent le plus souvent des parcelles de petites à moyennes superficies, éparpillées dans la zone urbaine, qui ne répondent pas aux besoins fonciers nécessaires pour une opération d'aménagement structurée. D'autre part, la commune connaît le contexte foncier de la plupart de ces espaces libres et pressent qu'une grande partie de ce potentiel ne sera pas urbanisée à court ou moyen terme.

**2- Justification au regard de l'évolution des zones à urbaniser opérationnelle**

La commune dispose de 4 zones à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat :

Secteur 1AUai « la Cave coopérative / la gare » (3 ha environ)

Ce secteur a été créé par le PLU. Suite à la cessation d'activités de la cave coopérative, il semblait judicieux de donner une nouvelle vocation à ce secteur afin de le redynamiser, c'est pourquoi aujourd'hui il se destine à une vocation principale d'habitat.

**Le secteur 1AUai a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en juillet 2018 (87 logements).**

Secteur 1AUb « Les Ourinades » (1,2 ha environ)

Il s'agit d'un secteur en prolongement du cimetière de la Traverse. Il s'agit d'un site ouvert à proximité directe du centre ancien, ce qui lui donne une position privilégiée pour le développement urbain. La commune ne maîtrise pas le foncier.

**A ce jour, cette zone n'a pas fait l'objet d'évolution.**

Secteur 1AUc « Fontisson » (2,9 ha environ)

Localisé entre le camping et la zone UC, l'urbanisation de ce secteur permettra de créer un lien logique pour la bordure ouest du village. La commune ne maîtrise pas le foncier.

**A ce jour, cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager de 6 lots sur une petite partie du secteur. Il reste un potentiel de 2,5 ha environ.**

Secteur 1AUd « Chemins de Jonquerettes et de la Glacière » (1,7 ha environ)

Ce secteur est une dent creuse de taille significative dans le tissu urbain. La commune ne maîtrise pas le foncier.

**A ce jour, cette zone n'a pas fait l'objet d'évolution.**

**Synthèse**

Zones du PLU	Surfaces disponibles	Capacités en logements
Secteur 1AUa « la Cave coopérative / la gare »	-	Permis d'aménager délivré (87 logements)
Secteur 1AUb « Les Ourinades »	1,2 ha	Pas d'émergence d'un projet Potentiel de 35 à 45 logements
Secteur 1AUc « Fontisson »	2,5 ha	Pas d'émergence d'un projet Potentiel de 45 à 50 logements
Secteur 1AUd « Chemins de Jonquerettes et de la Glacière »	1,7 ha	Pas d'émergence d'un projet Potentiel de 10 à 12 logements

**Il reste des disponibilités sur les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd pour un potentiel au total de 90/107 logements. A ce jour, les intentions des propriétaires fonciers ne se sont pas coordonnées avec les objectifs de développement fixés par la commune dans le PLU. C'est la raison pour laquelle la commune souhaite revoir le phasage de la zone 2AUi « chemin de Cavaillon » afin de poursuivre le développement démographique annoncé dans le PLU.**

**3- Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AUi « chemin de Cavaillon**

Elle représente une superficie de 3,3 ha environ. Elle est située à l'est du village et au sud de la route de Thor. Elle représente un large espace résiduel dans un habitat de faible densité réalisé au « coup par coup ».

**La commune retient l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi chemin de Cavaillon pour les raisons suivantes :**

- elle permettra de finaliser l'urbanisation de ce quartier en l'organisation et le structurant dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui prévoient notamment une programmation de 30 à 40 logements ce qui représente une année de production de logements dans les perspectives annoncées du PLU,
- le secteur est desservi par les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eau potable,
- la commune a procédé récemment à l'élargissement du chemin de Cavaillon ce qui renforce l'accessibilité de la zone,
- le foncier est mobilisable à court terme.

**En résumé :**

- 45 logements ont été construits en 4 ans soit 11 logements/an (les perspectives du PLU affichent 35 logements/an environ),
- quelques résorptions de dents creuses et des opérations de lotissements ont été réalisées dans les zones urbaines (U) du PLU depuis son approbation,
- un potentiel résiduel en « dents creuses » estimé à 6,4 ha environ, peu mobilisable à court/moyen terme,
- une seule zone à urbaniser opérationnelle (1AU) fait l'objet d'un projet à ce jour,
- une volonté communale de répondre aux perspectives d'évolution démographiques prévues dans le PADD en maintenant un rythme de construction en cohérence avec ces perspectives.
- une zone 2AU<sub>i</sub> « chemin de Cavaillon » mobilisable à court terme et desservie par les voiries et réseaux.

**C'est dans ce contexte que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU<sub>i</sub> « chemin de Cavaillon » (3,3 ha environ) afin de donner un cadre à la finalisation du développement de ce secteur et répondre aux perspectives d'évolution démographique et à la stratégie de développement exprimée dans le PLU.**

Au regard des motivations exposées ci-avant notamment quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, **il est proposé au conseil municipal d'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU<sub>i</sub> « chemin de Cavaillon ».**

**Une note est jointe au présent ordre du jour**