

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN DE LA BRASQUE

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
14	14	11

Date de la convocation
14 mars 2024

Date d'affichage
14 mars 2024

Séance du 18 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, et le dix-huit mars, à 20h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du conseil, sous la présidence de Madame RICHAUD Joëlle, Maire

Présents : Jean-Claude DOSSETTO, Yolande ENCELLE, Carlos FERNANDEZ, Catherine GIRARD, Olivier JACQUELIN, Jean-Luc JULIEN, Franck LAROCHE, Olivier ROGER, Patrice VARAIRE, Gismond WAGNER

Absents : Thierry FABRE, Emmanuelle FOGNINI, Laurent LIAUTAUD

Secrétaire : Franck LAROCHE

**Objet de la délibération n° 2024-014 du 18 mars 2024
Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38,

Vu la délibération en date du 10 décembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération en date du 10 juillet 2023 prescrivant la modification n°1 du PLU qui porte notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU,

Madame le Maire rappelle que 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.

Madame le Maire indique qu'il est nécessaire de compléter les justifications apportées dans la délibération du 10 juillet dernier

Madame le Maire présente la justification de l'ouverture de la zone 2AU au Nord du Mail ainsi que la faisabilité opérationnelle :

Lors de l'élaboration du PLU, l'objectif pour la commune était d'atteindre 1026 habitants en 2027, soit une augmentation de 126 habitants par rapport à 2017. Cela correspondait à des besoins de 60 logements supplémentaires, avec une densité de logements moyenne de 15 à 23 logements/ha. Ainsi, les besoins en foncier pour l'accueil de la nouvelle population étaient de 3,7 hectares.

Depuis 2017, la population a eu tendance à diminuer, et l'objectif de 1026 habitants en 2027 est loin d'être atteint. Sur cette période, moins d'une quinzaine de logements ont été créés.

De plus, la zone 1AU du PLU fait l'objet d'un programme de logements en cours sur lequel il est prévu la réalisation d'une vingtaine de logements. Ainsi, actuellement, l'objectif de réaliser 60 logements à horizon 2027 n'est pas en passe d'être atteint.

Aujourd'hui, les possibilités de construire au sein des espaces bâtis sont limitées. En effet, les dents creuses représentent moins de 4000m², la plus importante faisant à peine plus de 1000m², et les possibilités de densification de terrains déjà bâtis représentent environ 1 hectare (la plus grande faisant environ 1100m²), dont seulement 35% se trouvent sur l'espace du village. Ces disponibilités foncières disséminées dans le tissu urbain ne permettent pas de proposer une offre en logements dans le village qui assure un complément satisfaisant à l'offre actuelle en proposant des logements adaptés aux jeunes ménages notamment.

Le Mail constitue un des espaces structurant au niveau de la commune. Il s'agit d'un espace public dont la commune a engagé la restructuration afin d'en renforcer sa place au niveau de l'organisation du village. La volonté est notamment de développer une offre commerciale et de services à proximité de ce mail. A ce titre, lors de l'élaboration du PLU, une zone 2AU a été délimitée au nord du Mail, zone destinée à accueillir un projet d'aménagement comprenant des commerces et de l'habitat.

Ce secteur est raccordable aux réseaux d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable. La capacité résiduelle de la station d'épuration permettra de traiter les effluents générés par ce projet, et la capacité résiduelle de la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins du projet.

Le projet concernant la zone AU ouverte par la présente procédure de modification est en totale cohérence avec les objectifs du PADD compte tenu de l'évolution démographique et du parc de logements à Saint-Martin-de-la-Brasque au cours des dernières années. Le projet a pour ambition de dynamiser la vie du village. Les possibilités foncières au sein des zones urbaines sont insuffisantes pour répondre au besoin du projet d'aménagement d'ensemble visé. En effet, celles-ci sont très limitées en nombre mais surtout compte tenu de leurs surfaces.

L'objectif est de permettre l'installation de commerces présents ou fermés (ex. le bar) actuellement dans le cœur villageois et dont la localisation n'est plus adaptée, et de proposer également des locaux pour des professions libérales. Ce projet sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale. En complément de ce projet structurant, la municipalité souhaite rendre possible la réalisation de logements destinés à être occupés à l'année, de préférence pour des jeunes ménages. En effet, les coûts de l'immobilier sur la commune sont très élevés et ne permettent pas aux jeunes ménages de rester ou de s'installer sur la commune, ce qui fragilise grandement l'équilibre du village. La commune souhaite définir des règles qui permettront la réalisation de logements adaptés aux jeunes ménages grâce à des typologies différentes de celles existantes sur la commune, dont le parc est marqué par une sur représentation des grandes maisons individuelles.

L'urbanisation de cet espace s'inscrit dans la logique de développement actée dans le cadre du PLU.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone va permettre la réalisation d'un espace structurant pour le village en apportant une réponse adaptée aux besoins en matière de locaux d'activités et d'habitat diversifiés.

Considérant, au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'installation dans la commune, que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- La mise en œuvre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en vue de son aménagement afin de répondre aux besoins de la commune qui ne peuvent être pleinement satisfaits au sein des quelques disponibilités disséminés dans le tissu urbain.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme

Le Secrétaire de séance,
Franck LAROCHE



Le Maire,
Joëlle RICHAUD



Envoyé en préfecture le 19/03/2024

Reçu en préfecture le 19/03/2024

Publié le 21/03/24

ID : 084-218401131-20240318-20240318014-DE

