

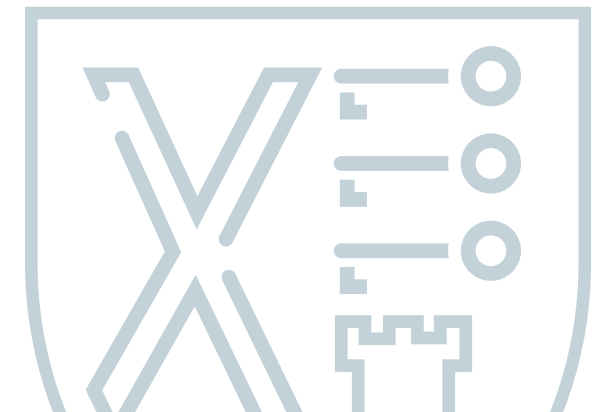
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à notre délibération
du 1^{er} février 2022 approuvant le PLU
Le Maire Grégoire Souque



Morières
lès Avignon



RAPPEL PRÉALABLE

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise la formalisation et le contenu du P.A.D.D. comme suit :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et du diagnostic socio-économique de Morières-lès-Avignon, les « atouts » et les « faiblesses » suivants ont été identifiés :

ATOUTS ET POTENTIALITES

- Un tissu bâti en mutation et en extension
- Une dynamique démographique importante
- Des risques naturels faibles
- Une activité agricole toujours bien présente
- La rupture due à l'autoroute A7 préservant de fait l'espace agricole situé à l'Est
- La présence de grands espaces agricoles, structurant le paysage

FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- Une perte de maîtrise du développement en raison d'outils réglementaires mal adaptés
- Une diminution des « zones de respiration »
- Des coûts croissants pour la collectivité en matière d'équipements publics
- Une forte pression à l'urbanisation
- Des infrastructures lourdes occasionnant des ruptures marquées dans le territoire
- Un important développement par juxtaposition d'opérations générant des difficultés de connexion entre quartiers

LE PROJET COMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), actuellement en vigueur à Morières-Lès-Avignon, a été adopté en 2012 par délibération du conseil municipal.

Aujourd'hui, il ne permet plus de répondre aux problématiques qui se posent à la commune, et de définir une véritable politique d'aménagement urbain pour les années à venir.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU a fait ressortir un certain nombre de constats, notamment :

- Une croissance exponentielle des constructions à usage d'habitation, notamment de l'habitat collectif
- Une progression latente de l'urbanisation et du mitage, à travers une artificialisation des sols toujours plus importante, elle – même facilitée par les principes de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui a supprimé les coefficients d'occupation des sols (COS)
- Une insuffisance croissante des équipements publics communaux face à la croissance de la population
- Des espaces agricoles et naturels à protéger face aux risques de mitage

Le projet de nouveau PLU a donc pour objectifs de fournir à la commune les moyens de remédier à ces problématiques, tout en élaborant une véritable stratégie d'aménagement urbain pour les quinze années à venir.

Ces objectifs sont clairement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que dans le Rapport de Présentation (RP). Ils se traduisent aussi concrètement à travers le règlement.

Ils correspondent en outre aux objectifs et aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie d'Avignon (SCoT BVA) adopté en 2011, et actuellement en révision générale, qui prône l'arrêt de l'extension de l'enveloppe urbaine. Un objectif qui se traduit par la formule « construire la ville sur la ville », et qui doit s'accompagner parallèlement d'une forte préservation des espaces naturels et non – urbanisés.

Le PADD s'articule autour de trois principes :

1. Concilier dynamique démographique et préservation du cadre de vie
2. Maintenir une activité économique diversifiée
3. Préserver et valoriser l'environnement naturel

La ville de Morières-Lès-Avignon connaît une croissance soutenue de sa population depuis plusieurs années. Ce phénomène s'explique par son attractivité, par la nécessité de se conformer aux objectifs de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), mais aussi par une certaine permissivité en matière de construction d'habitat, liée à la loi ALUR.

Néanmoins, cette croissance n'est pas sans causer certaines problématiques. Entre 2014 et 2021, la population a crû d'environ 1000 habitants. Entre septembre 2012 et septembre 2021, les effectifs des écoles maternelles et élémentaires ont crû de 23%, passant de 713 à 875 écoliers à accueillir. Malgré l'ouverture de trois nouvelles classes sur les écoles maternelles, et de trois nouvelles classes au sein des écoles élémentaires, le nombre moyen d'élèves par classe n'a pas diminué, et demeure à un niveau élevé.

Aucune opération d'ampleur n'ayant été réalisée au sein des établissements scolaires communaux, la construction d'un troisième groupe scolaire constitue aujourd'hui une nécessité qui ne peut plus être repoussée.

La question de l'habitat représente la principale problématique à laquelle la commune est confrontée depuis plusieurs années. Aussi, le présent PLU propose des mesures à la fois ambitieuses et raisonnées, tendant à concilier deux phénomènes a priori incompatibles.

Les zones réservées à un habitat plutôt dense correspondent au centre historique, et à sa périphérie directe. Il s'agit de la zone UA (avec notamment la convention d'intervention foncière signée avec l'Etablissement Public Foncier PACA sur le site dit République), et de la zone UB autour du centre ancien.

Sans oublier la zone 1AUSh, qui correspond au projet dit, des Sumelles. A ce propos, il convient de noter que le présent PLU reprend les éléments présents dans la Déclaration d'Utilité Publique prise par le préfet de Vaucluse, pour la réalisation de ce projet d'ensemble.

En dehors des zones évoquées ci-dessus, il est proposé de regrouper la très grande majorité des espaces réservés à l'habitat au sein des zones UC et UD. Ces zones favorisent un habitat pavillonnaire, aéré, et respectueux du tissu urbain existant.

Conformément à la loi SRU, déjà mentionnée, la commune de Morières-Lès-Avignon est astreinte à la construction d'un certain nombre de logements locatifs sociaux (LLS). Si la commune accusait un retard sensible en la matière, le taux de LLS au sein du parc de logements a considérablement progressé. Au 31/12/2019, ce taux était de 12,74%, contre 5,8% fin 2011, et 9% au 1^{er} janvier 2017. D'après les calculs effectués par les services municipaux, ce taux serait aujourd'hui de 14,7%. Des chiffres qui traduisent l'augmentation exponentielle des LLS, dont le nombre a été presque multiplié par trois en à peine dix ans.

Le présent document d'urbanisme tend à atteindre l'objectif fixé par la loi, dans des proportions raisonnables, et sans remettre en cause l'équilibre urbain de la commune.

La construction de LLS est donc obligatoire pour tout programme créant plus de 800m² de surface de plancher habitable, à hauteur de 30%, à l'exception du quartier des Sumelles où il est de 40%. Ce taux n'est pas revu à la hausse en raison de la croissance exponentielle du nombre de LLS sur les dernières années, et de la construction d'ensembles entièrement composés de LLS (notamment un programme de 30 maisons individuelles au sud de la communes livré début 2021, et un programme porté en partenariat avec l'EPF de 46 appartements sur l'avenue Jean Monnet).

La commune a suivi les recommandations du Programme Local de l'Habitat (PLH 2), et tendra à respecter les recommandations fixées par le PLH 3 approuvé en février 2021.

Des démarches seront également engagées auprès de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), pour un conventionnement sur du logement existant, qui serait réservé aux personnes éligibles au parc social.

La commune sera toutefois particulièrement vigilante quant à la réalisation des programmes, et mettra tout en œuvre afin d'éviter les phénomènes de « ghettoïsation ».

Les dispositions énoncées ci-dessus tendent à réguler l'urbanisation de la commune, et à se rapprocher des objectifs de production de logements fixés par la loi, et qui s'imposent aux communes.

Dans le même temps, elles devraient conduire à un ralentissement du rythme de croissance de la population, qui se situerait autour de 0,7% par an, contre près de 2% ces dernières années. S'il est difficile de quantifier de manière précise l'apport de nouvelle population, cette dernière devrait croître d'environ 1 000 personnes sur la période 2021 – 2035.

Ce ralentissement, souhaité par la municipalité, s'explique par la très forte croissance démographique des années précédentes, qui va se poursuivre dans les 3 – 4 années à venir, en raison des nombreux programmes d'habitat collectif en cours de construction, ou livrés récemment. Comme indiqué plus haut, cette évolution s'accompagne d'une sollicitation toujours plus importante des équipements communaux.

Cependant, le présent PLU propose des mesures ambitieuses, prônant un aménagement et un développement durables, avec pour priorité le respect de l'environnement, et la mise en valeur des espaces verts, au sein même de l'enveloppe urbaine.

Ces objectifs présentés dans le PADD, sont également traduits dans le règlement, à travers des dispositions visant à maintenir les espaces verts, et à favoriser une urbanisation modérée, et cohérente avec le tissu existant.

La municipalité portera une attention particulière à la qualité architecturale de l'ensemble des constructions, en veillant à respecter l'environnement immédiat, et l'identité architecturale de la commune.

Les opérations d'ensemble, mais aussi les projets portés par la municipalité, tels que la restructuration des voiries, devront prendre en compte ces impératifs, et respecter les orientations du document d'urbanisme. Les modes de déplacement doux, notamment la marche et le cyclisme, seront favorisés, et une large place sera accordée à la conservation et / ou à la création d'espaces verts.

En ce sens, une étude a été réalisée au cours de l'année 2021, dans le but d'établir un plan de circulation. Ce dernier prend en compte les mutations à venir, et propose un plan de déplacement harmonieux au sein de la commune.

Face à ce constat, le maintien d'une trame verte et bleue, la protection des espaces naturels et agricoles, et une densification modérée dans le centre – ville et sa périphérie, apparaissent nécessaires. La stratégie d'aménagement urbain devra ainsi répondre aux impératifs de maintien de la nature en ville, de création de poumons verts, dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie de la population.

Le présent document aborde en outre la stratégie foncière en matière de développement économique et commercial. Le maintien de l'emploi sur le territoire de la commune, à travers des activités diversifiées (commerces de proximité, artisanat, professions libérales, ou structures de production) constitue un enjeu majeur pour assurer un développement équilibré, et éviter le phénomène de « ville dortoir ».

Le PADD tend à favoriser le maintien de l'activité commerciale en centre – ville, par la définition de linéaires à préserver, la limitation de l'essor commercial sur les axes de circulation situés à proximité du centre – ville, et un règlement adapté du PLU. Un centre – ville attractif représente un atout pour la commune, et il demeure essentiel d'y préserver une offre commerciale et de services satisfaisante.

Les deux zones d'activités présentes sur la commune, ont quant à elles vocation à accueillir et regrouper les activités artisanales et de production. Il s'agit notamment d'éviter des zones mixtes regroupant entreprises et commerces d'une part, et habitations d'autre part.

Enfin, la préservation des zones non-urbanisées, qui représentent plus de 60% de la superficie communale, demeure un enjeu essentiel de la politique communale. Les orientations retenues en la matière visent à conforter ces zones par la limitation de l'étalement urbain, et la mise en place de mesures protectrices.

Le présent projet de PLU propose donc la rétrocession de zones inhabitées, et situées à proximité de zones agricoles, aux zones agricoles existantes (zone AUh1 et une petite partie de zone UE). La protection de certaines zones agricoles est renforcée, avec des limitations drastiques aux constructions qui y sont autorisées. Ces éléments s'inscrivent également dans les objectifs du SCoT BVA de réduire la consommation d'espaces.

Au final, le PLU révisé programme une consommation foncière totale de 15 hectares sur un horizon de 12 à 15 ans avec une extension de l'enveloppe urbaine limitée à environ 3 hectares (respectivement près de 2 hectares par an et environ 26 hectares programmés avant révision).

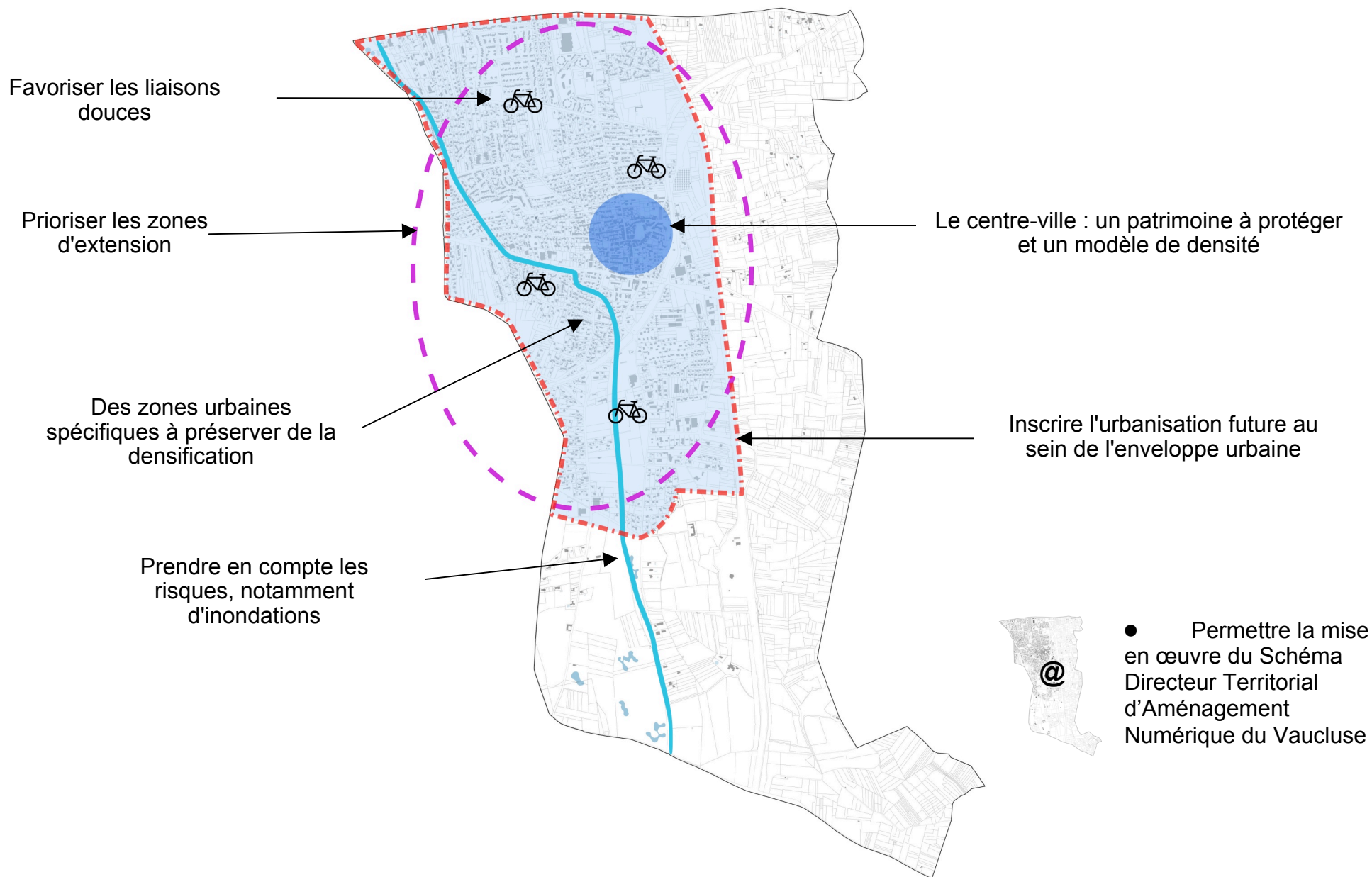
En outre, la commune s'engagera dans les projets visant à revaloriser les espaces agricoles, et notamment la culture de la vigne, élément essentiel de l'identité moriéroise. En ce sens, une délibération de principe a été adoptée en 2019 pour la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), qui offrirait notamment la possibilité de réaliser un réseau d'irrigation, dans le but de préserver et de développer les cultures actuelles. Il est également proposé de transférer certaines zones agricoles, sur lesquelles aucune activité de ce type n'a été constatée depuis plusieurs années, et situées plus à proximité de l'aire urbaine, en zone naturelle. Ce qui permettra de maintenir des poumons verts, et d'éviter leur urbanisation potentielle.

NB : dans les tableaux suivants, la colonne de droite contient des actions relevant à la fois du champ du code de l'urbanisme et de la mise en oeuvre des objectifs de politique générale d'urbanisme.

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">1 - CONCILIER DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET PRESERVATION DU CADRE DE VIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Proposer une évolution modérée en préservant les quartiers de Morières ❖ Le centre-ville : un patrimoine à protéger et un modèle de densité ❖ Inscrire les évolutions urbaines dans l'enveloppe définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ❖ Identifier précisément les zones à urbaniser afin de préserver la ressource foncière et limiter l'étalement urbain ❖ Prendre en compte les besoins d'équipements 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Organiser les espaces constructibles afin de concilier l'attractivité de la commune et la préservation du cadre de vie ⇒ Adapter le règlement aux morphologies existantes afin de préserver la spécificité des zones urbaines ⇒ Stabiliser le front urbain ⇒ Proposer une OAP ⇒ Restreindre l'urbanisation diffuse ⇒ Développer l'offre en équipements publics (scolaire, petite enfance principalement) dans différents secteurs, ⇒ Regrouper les services publics en centre ville ⇒ Maintenir la disponibilité foncière pour les structures sportives en continuité de l'existant ⇒ Favoriser les liaisons douces, notamment dans les zones à urbaniser

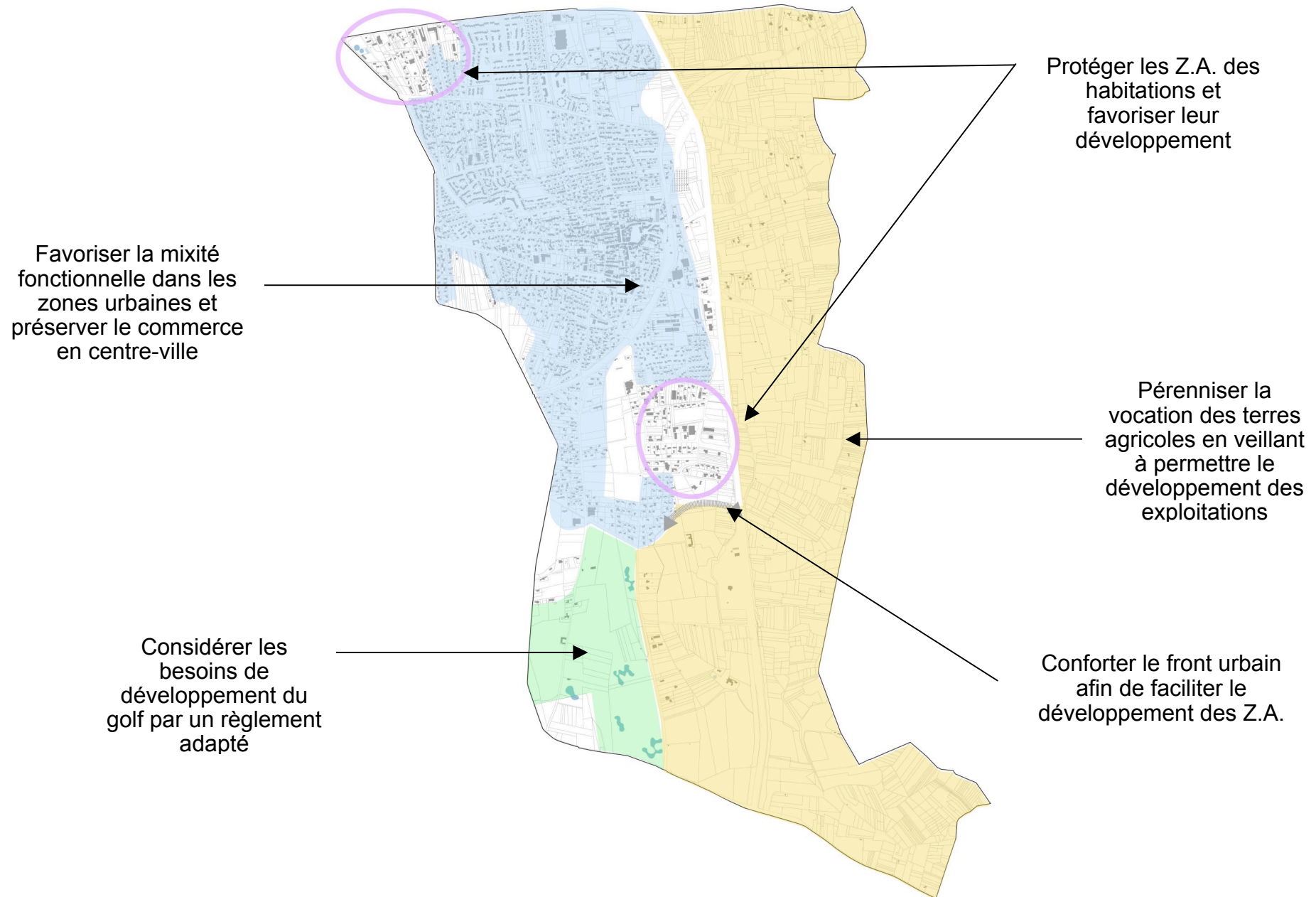
PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">1 - CONCILIER DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET PRESERVATION DU CADRE DE VIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prendre en compte les différents risques naturels et technologiques ❖ Permettre le développement des réseaux d'énergie ❖ Permettre le bon développement des communications numériques 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Maintenir les règles de prévention du risque inondations de la roubine Morières-Cassagne dans le règlement ⇒ Prendre en compte les servitudes d'utilités publiques Permettre la mise en œuvre du SRADDET ⇒ Permettre la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Vaucluse

Concilier dynamique démographique et préservation du cadre de vie



PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">2 - MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réguler la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines ❖ Pérenniser le tissu commercial du centre-ville ❖ Pérenniser la vocation des terres agricoles en veillant à permettre le développement des exploitations ❖ Protéger les Z.A. des habitations et favoriser leur développement ❖ Conforter le front urbain afin de faciliter le développement des Z.A ❖ Considérer les besoins de développement du golf par un règlement adapté 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le règlement autorise les différentes fonctions économiques compatibles avec les quartiers d'habitat. ⇒ Préserver certains linéaires commerciaux du centre-ville. ⇒ Localiser des projets d'évolution urbaine en intégrant ce souci de préservation : <ul style="list-style-type: none"> - éviter le morcellement des terres agricoles - limiter l'extension des constructions diffuses dans les terres exploitables ⇒ Le règlement prévoit l'exploitation des zones d'activités de Campveires et des Moutes Basses exclusivement pour l'activité productive et favorise la productivité du foncier et des disponibilités existantes ⇒ Améliorer la transition entre zone urbaine et zone agricole ⇒ Créer un secteur adapté

Maintenir une activité économique diversifiée



PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">3 – PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL</p>	<p>Le territoire communal est nettement scindé entre d'une part les espaces à dominante urbanisée et d'autre part les secteurs majoritairement agricoles ou naturels. Les richesses naturelles sont donc essentiellement localisées au Sud et à l'Est du ban communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Créer des espaces de verdure et de respiration et protéger ceux qui existent ❖ Renforcer la trame verte et bleue ❖ Protéger la trame agricole de toute urbanisation inadaptée ❖ Protéger les perspectives depuis les coteaux ❖ Protéger le patrimoine d'intérêt local 	<p>A l'horizon de 15 ans (2035), la commune de Morières-les-Avignon prévoit ainsi d'urbaniser environ 15 ha, tout type d'occupation des sols inclus.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Introduire aux documents réglementaires des mesures permettant : <ul style="list-style-type: none"> - d'éviter la destruction des jardins, - de protéger les jardins publics - d'équilibrer les nouvelles opérations par de nouveaux espaces verts ⇒ Favoriser la continuité et la fonctionnalité des corridors écologiques grâce à une réglementation protectrice ⇒ Maintenir une trame verte diffuse par la protection des jardins ⇒ Éviter le cloisonnement des espaces agricoles dans la perspective de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée ⇒ Préserver la configuration des quartiers et leur lisibilité depuis les garrigues ⇒ Assurer par un classement adéquat la protection de la structure des quartiers anciens et le repérage de certains éléments spécifiques

PRINCIPES	ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p style="text-align: center;">3 – PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger le territoire du golf afin de protéger la trame verte et bleue ❖ Protéger la ressource en eau et la valoriser dans les futures opérations ❖ S'inscrire en cohérence avec les perspectives du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Limiter les aménagements d'accompagnement à un secteur bien défini et stabiliser le périmètre non urbanisable ⇒ Intégrer des mesures réglementaires en adéquation avec les schémas communautaires ⇒ Valoriser les abords du canal de Crillon et/ou la roubine de Morières-Cassagne par une promenade ⇒ Limiter l'impact des consommations énergétiques en favorisant notamment la préservation des espaces verts ⇒ Développer les énergies renouvelables sur les équipements municipaux