

## AVIS DU SMBVA Projet de modification simplifié n°1 du PLU de la commune de Caderousse

Le SMBVA a reçu en date du 16 mai 2025, le projet de modification simplifié n°1 du PLU de la commune de Caderousse, et a jusqu'au 15 juin 2025 pour émettre un avis.

La modification porte sur un seul objet : la modification de la planification de l'OAP n°1 en inversant la séquence des phases prévues dans un souci de mise en œuvre des projets d'aménagement

### Le projet initial

Le projet se situe à l'est du centre ancien et fait l'objet d'une OAP

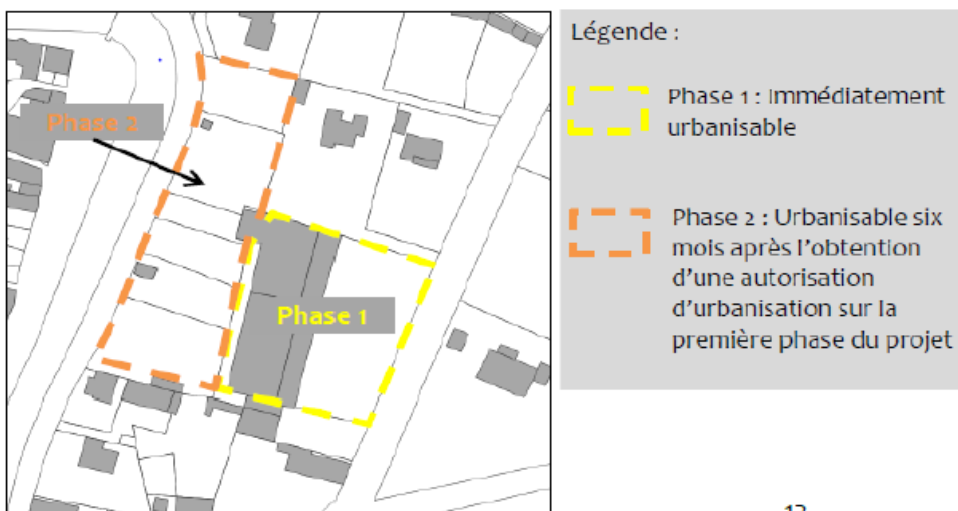


L'objectif de cet aménagement qui fait l'objet d'une OAP est de :

- structurer le développement autour du centre historique extramuros, dans les sites de développement identifiés en cohérence avec le PPRI Rhône révisé et le PPRI du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;
- prendre en compte la gestion du risque dans les projets urbains ;
- veiller à la mixité des typologies et des tailles de logements pour répondre aux besoins de la population : renforcer l'offre de T2/T3 et favoriser le développement de l'offre locative.



L'OAP propose un passage de l'opération qui avait déjà fait l'objet d'une modification, pour classer en phase 1 la restructuration du bâtiment existant





Cependant, cette réorganisation a engendré des blocages fonciers imprévus : des propriétaires fonciers initialement positionnés en phase 1 se sont retrouvés dans l'impossibilité de mobiliser leur droit à construire, leur foncier étant conditionné à la mutation de l'unité foncière adjacente, nouvellement intégrée à la première phase d'aménagement. Or, les propriétaires de cette dernière ont exprimé leur refus de céder leur parcelle, gelant ainsi la faisabilité opérationnelle du secteur concerné.

## Le projet de modification

Dans ce contexte, l'inversion des phases vise à rétablir la séquence d'aménagement initialement prévue. Cette évolution du phasage est strictement technique et ne remet pas en cause les objectifs du PADD.



Légende :

-  Phase 1 : Immédiatement urbanisable
-  Phase 2 : Urbanisable six mois après l'obtention d'une autorisation d'urbanisation sur la première phase du projet

## Synthèse de l'avis du SCOT

L'évolution apportée dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU va dans le sens de la poursuite de l'aménagement de la commune de manière cohérente et maîtrisée au regard des nombreuses contraintes.

Au regard des éléments présentés dans l'analyse, le bureau rend un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Caderousse