

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

D190408-01

L'an deux mille dix-neuf, le 8 avril, le Conseil municipal de la Commune de MONTMEYRAN, dûment convoqué, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard BRUNET, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 mars 2019

Présents : Bernard BRUNET, Xavier CHOVIN, Annabelle DUPRET, Elodie GRASSOT, Jean-Paul HENOCQ, Carole de JOUX, Alain JUVENTIN, André KEMPF, Claire LOROUE, Pierre LOUETTE, Lucette NURIT, Olivier ROCHAS, Alain TERRAIL, Laurent TERRAIL, Isabelle VATANT

Excusés : Eveline DAVIN (procuration à Lucette NURIT), Hervé HODCENT (procuration à Laurent TERRAIL), Gaëtan KONIECZNY, Jocelyne MANDAROUX

Secrétaire de séance : Isabelle VATANT

OBJET : Urbanisme – Justification de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AU des Vanets par modification du plan local d'urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-33 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-1 à L104-3, L151-1 à L153-30, L153-36 à L153-44, R104-18 à R104-25, R104-28 à R104-33 et R153-20 à R153-21 ;

Vu le code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, notamment ses articles R123-1 à R123-14-1

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération de conseil municipal en date du 26 septembre 2013, puis mis à jour par arrêtés préfectoraux du 14 avril 2016 et du 21 janvier 2018 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L153-38 du code de l'urbanisme « 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 » ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- ✓ fixe l'objectif d'assurer un renouvellement régulier de la population pour atteindre 3 400 habitants à échéance 10 à 12 ans, soit 2023 à 2025 ;
- ✓ spécifie que cette évolution nécessite la construction de 305 à 320 logements, essentiellement au sein des zones à urbaniser « fermées » (1AU et 2AU) ;
- ✓ prévoit d'encadrer le développement de ces dernières par :
- ✓ un phasage de leur ouverture à l'urbanisation, en commençant par la zone 1AU des Vanets ;
- ✓ une densité d'environ 20 à 25 log/ha ;
- ✓ une diversification de l'offre en habitat, grâce à la production majoritaire de logements collectifs et groupés et à un minimum de 15 % de logements sociaux ;
- ✓ prévoit également d'accompagner l'aménagement de la zone 1AU des Vanets pour :
- ✓ créer un carrefour nouveau qui sécurisera également l'accès du lotissement « Plein soleil » sur la RD 538 A ;
- ✓ réfléchir aux possibilités d'aménagement du parcours des piétons et des deux roues jusqu'au village ;
- ✓ proposer une réflexion relative à l'évolution de l'entrée sur le village en la traduisant par une ambiance plus urbaine ;

Considérant que :

- ✓ Depuis l'approbation du PLU, une cinquantaine de logements ont été réalisés, et la population a augmenté d'une cinquantaine d'habitants ;
- ✓ En conséquence, environ 255 à 270 logements restent à produire d'ici 2023 - 2025 pour atteindre les objectifs fixés dans le PADD ;

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, par réhabilitations de constructions existantes, divisions de terrains bâtis et au sein des dents creuses, qui cumulent une centaine de logements en tenant compte du phénomène de rétention foncière :

- ✓ sont insuffisantes pour atteindre l'objectif quantitatif de production de logements ;
- ✓ ne permettent pas, en grande majorité, la réalisation de programmes de logements diversifiés, ceux-ci nécessitant la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble sur des surfaces significatives d'un seul tenant ;

Considérant que, dans ce contexte, la Municipalité a amorcé une réflexion générale sur la zone 1AU des Vanets dans le cadre de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel confiée à l'atelier Urba-site, ci-jointe, qui montre que son ouverture à l'urbanisation partielle, via l'actualisation de ses orientations d'aménagement et de programmation :

- ✓ permettrait de produire 145 à 160 logements, essentiellement sous forme de logements groupés et collectifs, dont environ 20 % de logements locatifs sociaux ;
- ✓ tout en phasant cette production en logements par un échancier, tenant compte de la faisabilité opérationnelle et permettant d'assurer la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain et le programme local de l'habitat (PLH) de Valence Romans Agglo ;
- ✓ ainsi qu'en imposant une urbanisation harmonieuse et intégrée dans son environnement urbain et paysager : principes de qualification de l'entrée de village, de traitement de la RD 538 A, notamment par la création de carrefours, d'accès et de desserte interne, de liaisons douces, de trame paysagère, de gestion des eaux pluviales... ;

Considérant qu'en conséquence l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone 1AU des Vanets est indispensable pour mettre en œuvre les objectifs énoncés dans le PADD, notamment :

- ✓ Atteindre l'objectif quantitatif de production de logements et donc l'objectif de croissance démographique ;
- ✓ Garantir la diversification des formes d'habitat, la production de logements sociaux et une urbanisation économe d'espace ;
- ✓ Phaser l'urbanisation future ;

Considérant que la zone 1AU des Vanets répond en outre à une faisabilité opérationnelle du projet, comme cela est exposé dans l'étude ci-jointe et notamment en raison :

- ✓ de sa desserte par la RD 538 A et le chemin des Vanets ;
- ✓ de la proximité des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;

Considérant que l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone 1AU des Vanets répond donc aux critères de l'article L153-38 du code de l'urbanisme puisque :

- ✓ elle est décidée « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées », qui justifient qu'elle est utile pour atteindre les objectifs énoncés dans le PADD ;
- ✓ la « faisabilité opérationnelle d'un projet » dans cette zone est avérée ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal décide d'approuver le principe d'une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 1AU des Vanets par modification du PLU.

La présente délibération sera transmise et notifiée au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Sens du vote	
Conseillers-ères présent-e-s	15
Conseillers-ères représenté-e-s	2
Ayant voté pour	17
Ayant voté contre	0
S'étant abstenu-e-s	0

Pour extrait conforme

Fait à Montmeyran, le 9 avril 2019

Le maire