



Envoyé en préfecture le 18/12/2017

Reçu en préfecture le 18/12/2017

Affiché le

UR : 2017-03-03 2017-03-03 2017-03-03 2017-03-03

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept, le 7 décembre,  
Le Conseil Municipal de la commune de VENANSAULT dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur FAVREAU Laurent, Maire.  
Date de convocation du Conseil Municipal : 29 novembre 2017.

Etaients présents : Laurent FAVREAU, Stéphanie MARTINEAU, Dominique RABAUD, Louissette OUVRARD, Pierre CASSARD, Magalie RACINEUX, Nadine CHARTEAU, Nathalie BESSON, Jean-Luc BALLANGER, Alain BOUYER, Willy DELAIRE, Joëlle DELAMURE, Tanguy GUILLET André GUYON, Bernadette RICHARD, Florence TESSON, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Ludivine MORNET (pouvoir à Louissette OUVRARD), Franck DUBOIS (pouvoir à Tanguy GUILLET), Stanislas BIRAULT (pouvoir à Laurent FAVREAU), Sébastien JEAN, Nicolas CASSANT, Cécile LE BRAS, Maïté ASSERAY.

Nombre de conseillers : en exercice : 23 Présents : 16 Votants : 19

Madame RACINEUX Magalie a été élue secrétaire de séance.

### N° 87/2017 : PRESCRIPTION D'UNE PROCEDURE CLASSIQUE DE MODIFICATION DU PLU AVEC ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Maire rappelle que le PLU approuvé le 22 mai 2014 contient des zones IIAU, urbanisables à la condition d'être déclassées en IAU.

Par délibération en date du 21 janvier 2016, le Conseil Municipal avait prescrit la modification du PLU aux fins de permettre l'urbanisation du secteur des Hauts de Saint André.

Il est à présent nécessaire d'engager une seconde modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Plessis, situé route de Beaulieu.

#### Eléments de contexte

La commune compte 4 785 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017, contre 4 777 au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et 4 745 en 2014 et 4 410 en 2011

La progression de la population est seulement de 1% entre 2014 et 2017.

Le nombre de naissances, qui était de 69 en 2011, est de 26 en 2016 pour 33 décès.

Le solde naturel est donc négatif. Seul le solde migratoire est facteur d'évolution de la population, mais de manière très faible compte-tenu du faible nombre d'opérations d'habitat.

La commercialisation du lotissement des hauts de Saint André va permettre la construction de 70 logements.

Depuis 2010, ce seront donc 118 lots qui ont été ouverts à l'urbanisation, soit 16 logements par an, ce qui est très inférieur aux objectifs fixés par le PLU et le PLH (35 logements par an)

Ce tassement de la dynamique démographique est directement lié à la rupture dans le rythme de l'urbanisation. L'enjeu porte donc sur une progression démographique liée à une redynamisation de l'offre de logements.

Les équipements publics sont dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants.

De plus la commune est concernée par le prélèvement SRU au titre du seuil légal de logements sociaux à atteindre.

Le contrat de mixité sociale signé entre l'Etat, la commune de Venansault, la Roche Agglomération et les bailleurs sociaux, fixe les engagements de la commune en termes de réalisation de logements sociaux pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par la loi. Le secteur du Plessis est identifié dans ce contrat comme permettant l'ouverture à l'urbanisation de 129 logements dont 26 logements sociaux.

## Argumentaire au titre de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme

En vertu de la loi du 27 mars 2014, dite loi ALUR, le Conseil Municipal est appelé à délibérer pour motiver, selon l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU : ainsi « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisée et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Monsieur le Maire précise que l'analyse des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle (figurant en annexe de la présente délibération), permet d'identifier un potentiel estimé à 102 logements en zone U pour les prochaines années.

Le lotissement du Hameau du Jaunay (9 lots) reste difficile à commercialiser et inaccessible aux primo-accédant, alors que la commune cible précisément cette typologie de ménages.

Ce potentiel correspond à :

- La réalisation d'un lotissement sur une zone U rue de Saint André (32 logements), dont le foncier ne peut être acquis à moyen terme (refus de cession de la part des propriétaires)
- La réalisation d'un lotissement sur une zone U rue Saint Michel (18 logements)
- La réalisation de 17 logements sur le site d'une ancienne chaudronnerie rue Guynemer. Ce site n'est pas disponible à la vente et pose un problème de dépollution avant de pouvoir être urbanisé.
- La réalisation du lotissement des Hauts de Saint André (26 logements)

Ces 102 logements ne correspondent pas à 102 parcelles cessibles, puisqu'il est prévu 40 logements intermédiaires (habitat semi collectif). Ce sont donc seulement 62 parcelles qui pourraient être disponibles à la vente.

A raison d'un objectif moyen de 35 logements par an au PLU et PLH, le potentiel identifié correspond aux besoins communaux pour moins de 2 ans.

En outre, ce résultat quantitatif résulte d'une estimation, sans garantie de réalisation sur les prochaines années.

Monsieur le Maire ajoute que pour ce qui concerne le Hameau du Jaunay, en commercialisation depuis 2013, malgré une diminution du prix du foncier, seuls 4 terrains sont vendus.

Pour ces différentes raisons, Monsieur le Maire propose d'ouvrir une zone d'urbanisation future à l'urbanisation sur le secteur du Plessis d'une superficie d'environ 3.2 ha, en continuité immédiate de l'agglomération. Sur le plan de la faisabilité opérationnelle, ce secteur est aisément raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-2

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 mai 2014,

Sous réserve que la modification du PLU reçoive l'agrément du Syndicat Mixte Yon et Vie en charge du SCOT,

Le Conseil Municipal, après délibéré à l'unanimité :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prescrire par arrêté municipal une modification du Plan Local d'Urbanisme avec procédure d'enquête publique à l'effet :
  - o De classer le secteur du Plessis en IAU
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires pour engager la procédure de modification du PLU
- **FIXE** les modalités de concertation de la manière suivante :
  - o Diffusion d'un avis dans le quotidien Ouest France au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique avec un rappel dans les 10 premiers jours de l'enquête publique
  - o Affichage d'un avis d'enquête publique en Mairie et sur le site du Plessis pendant un mois
  - o Publication sur le site internet de la commune
  - o Ouverture d'un registre pendant un mois pour recueillir les observations du public
  - o Affichage sur le panneau lumineux d'information pendant toute la durée de l'enquête publique
- La présente délibération sera transmise au Préfet pour contrôle de légalité et notifiée :
  - o Aux Présidents du Conseil Régional et Départemental

Envoyé en préfecture le 18/12/2017

Reçu en préfecture le 18/12/2017

Artichève

ID : 085-218503001-20171207-87201700-DE

- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- Au Président de la Communauté d'Agglomération la Roche Agglomération
- Au Président du Syndicat Mixte Yon et Vie
- Aux Maires des Communes limitrophes

Le Maire  
Laurent FAVREAU

Signé par Laurent Favreau  
Date : 18/12/2017  
Qualité : Maire de Venansault



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes, allée de l'île Grioriette 44041 NANTES Cedex 01 dans un délai de deux mois

