

DATE DE LA CONVOCATION

15 DÉCEMBRE 2017

DATE D’AFFICHAGE

15 DÉCEMBRE 2017

Nombre de membres		
Afférents au conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	25

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLERS-SEMEUSE**

RÉSULTAT DU VOTE :

À L’UNANIMITÉ

Acte rendu exécutoire après dépôt en <i>préfecture des Ardennes</i>
<b>le 18 / 01 / 2018</b>
ET publication ou notification
<b>du 18 / 01 / 2018</b>

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance ordinaire du JEUDI 21 DÉCEMBRE 2017

L’an *DEUX MILLE DIX-SEPT* ET le *VINGT-ET-UN DÉCEMBRE* à 20 H 30, le conseil municipal de VILLERS-SEMEUSE, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Monsieur JérémY DUPUY, *Maire*.

**Présents :** Mr DUPUY, Mmes CAPPONI, FAYNOT-PIERRE, FONTAINE, GOBLET, HUIN, LANDART, LESPAGNOL-GAILLOT, SAVARD M., VERNOT, Mrs BÉCARD, DEHAIBE, DONKERQUE, ETIENNE, GUILLAUMÉ, KADA, MARTINEZ, PARENTÉ, RABATÉ, ROUSSEAU, STAUB.

**Absente :** Mme Sophie SANTERRE.

**Absents excusés :** Mr Cédric DEGLIAME - Monsieur Frédéric SAVARD, Mesdames Corinne DAUGENET, Sylvie GILBERT et Annabella RIBEIRO QUI ONT DONNÉ POUVOIR.

Mr Nicolas BÉCARD a été nommé secrétaire

Mme Corinne DAUGENET a donné pouvoir à Mr JérémY DUPUY  
Mme Sylvie GILBERT a donné pouvoir à Mme Thérèse VERNOT  
Mme Annabella RIBEIRO a donné pouvoir à Mme Evelyne LANDART  
Mr Frédéric SAVARD a donné pouvoir à Mme Marine SAVARD

Monsieur le Maire rappelle que le Plan d’Occupation des Sols de la commune de Villers-Semeuse a été approuvé le 25 novembre 1994 et a fait l’objet des procédures d’évolution ci-après :

- Révision générale en date du 04 février 2009 avec transformation du Plan d’Occupation des Sols en Plan Local d’Urbanisme conformément aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains dite loi SRU.
- Révision simplifiée du 17 janvier 2013 qui a abouti à la transformation d’une zone 2Auy en zone 1Auy en frange de la bretelle d’accès à l’autoroute A 34 en direction de Charleville-Mézières afin de permettre la construction de bâtiments à usage d’activités tertiaires au lieu-dit « La Louvière ».

Aujourd’hui, la commune souhaite apporter quelques modifications mineures au règlement du Plan Local d’Urbanisme, y intégrer les dispositions du règlement de lotissement « La Sayette » ainsi que la suppression de notion de coefficient d’occupation des sols et ouvrir partiellement une zone actuellement classée en zone 2Au en zone 1Au d’une superficie d’environ 2 Ha 50 ca au lieu-dit « Entre deux chemins » afin de permettre une opération de construction de 47 logements sociaux qui s’inscrit dans la continuité de la première phase de la ZAC du Gros Caillou qui a permis la construction de 180 logements sur les dix dernières années.

Monsieur le Maire précise que l'un des axes majeurs de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) porte sur la lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif de la loi est de limiter la sur-consommation des terrains situés en périphérie des zones urbaines au détriment des espaces susceptibles de recevoir des constructions en centre urbain dans ce que l'on peut appeler des « dents creuses ».

Ce texte renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser non constructibles dans l'immédiat ( zones en 2Au ) en prévoyant que **le Plan Local d'Urbanisme devra faire l'objet selon le cas :**

- **d'une révision pour les zones ainsi classées depuis plus de neuf ans,**
- **d'une modification avec délibération motivée pour les autres.**

L'article L 153-38 du code de l'urbanisme indique « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (.....) 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 ».

La date de création de la zone AU s'apprécie en fonction de la date de sa création initiale par le document d'urbanisme. Pour ce qui concerne le projet de modification qui nous intéresse aujourd'hui, il convient donc de retenir la date du 04 février 2009 date à laquelle l'ancien POS est devenu PLU et une zone 2AU a été portée sur les plans, zone bordée au Nord par l'actuel quartier du Gros Caillou, au Nord Ouest par la rue Camille Didier, au Sud et Sud-Est par l'autoroute A34.

Les objectifs poursuivis par le projet d'ouverture d'une zone à l'urbanisation sont les suivants :

- 1°) Proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun d'occuper un logement qui réponde à ses attentes. Cette diversité permet d'offrir une palette large en terme de taille, de forme d'habitat tout en veillant à une répartition homogène et équilibrée sur tout le territoire ;
- 2°) Permettre une mixité sociale indispensable en englobant dans des espaces communs, des biens immobiliers en accession à la propriété et des logements locatifs sociaux ;
- 3°) Faire évoluer positivement le nombre d'habitants sur la commune ce qui constitue une marque de dynamisme et d'attrait ;
- 4°) Permettre l'accroissement ou simplement le maintien de la population scolaire et éviter ainsi la fermeture de classes.

En 2001, la commune s'est engagée dans l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté au lieu-dit « le gros caillou ». Cette opération a permis la construction de 180 logements répartis de la façon suivante : 89 en accession à la propriété et 91 logements locatifs sociaux ; programme locatif porté par la S.A HLM Espace Habitat de Charleville-Mézières.

Lors de l'initiation du projet, la construction de 300 logements avait été envisagée sur l'ensemble d'une zone comprise entre l'avenue Jean Jaurès, la rue Camille Didier et la route départementale n° 34. La première phase comprenait la construction des 180 logements aujourd'hui achevée et une seconde phase devait comprendre les 120 logements restants.

Le restant à charge financier pour la commune ayant été conséquent sur la première phase, ce qui s'explique par la volonté des élus de proposer des prix d'acquisition de terrain très abordables, et les contraintes budgétaires qui ont suivi n'ont pas permis la réalisation de la seconde phase de travaux.

Aujourd'hui, un projet de construction de 47 logements locatifs dont 35 en pavillons individuels et 12 en immeuble collectif a été présenté aux élus qui souhaitent faire évoluer le PLU afin de rendre réalisable l'opération en transformant partiellement la zone 2AU en zone 1AU.

Les terrains choisis pour ces constructions sont situés en bout de la rue des Aliziers à proximité immédiate de la ZAC du Gros Caillou. La commune qui avait constitué des réserves dans le cadre de l'extension future de la ZAC est disposée à céder au promoteur une surface de 0 ha 73 a 96 ca sur une surface totale approximative nécessaire de 2 ha et 50 a. Les terrains pressentis présentent différents atouts particulièrement adaptés :

- Ils permettront de mener un projet d'ensemble intergénérationnel liant les maisons individuelles existantes, les futurs logements locatifs et l'EHPAD « Résidence Ducale » ;
- Tous les réseaux sont existants rue des Aliziers ;
- Les modalités d'accès à la zone sont aisées grâce à la proximité de l'autoroute A 34 ;
- Le réseau de transport urbain dessert l'avenue Jean Jaurès et la place Jules Leroux, deux arrêts situés non loin de l'extension projetée.

En application de l'article L 153-38 du *code de l'urbanisme*, la méthodologie suivante a été appliquée :

1°) Recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Critères retenus :

- Recensement des terrains dans le centre bourg susceptibles de répondre aux contraintes induites par le projet ;
- Facilités topographiques et techniques liées à la réalisation de l'opération ;
- Absence de contraintes relatives à la présence de canalisations de transport de gaz, de lignes à haute ou moyenne tension nombreuses sur la commune.

2°) Eléments de faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :

- Dénombrement des propriétaires des parcelles concernées ;
- Ressenti des difficultés conflictuelles susceptibles d'être engendrées par le projet auprès de la population ;
- Accessibilité par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées représentent globalement six sites :

- 1 classé en zone 1AU au lieu-dit « Laveau » ;
- 3 classés en zone 1AUa, un au lieu-dit « Le Charme », un au lieu-dit « La Sayette », le troisième rue Jean Baptiste Clément ;
- 2 classés en zone 1AUe, un chemin de Lignicourt, l'autre en bout de la rue du Huit Mai.

Le site en zone 1AU présente une déclivité importante, un accès à la voirie inexistant et on constate dans sa partie Nord Nord/Est la présence d'une ligne de chemin de fer classée en catégorie 2 au titre des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2017-437 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Réseau Ferré de France dans le département des Ardennes. En outre, les parcelles cadastrées Y n° 135 et Y n° 116 d'une superficie globale de 2 ha 91 a 51 ca qui constituent approximativement les 2/3 de la zone sont un élément de l'actif d'un groupement agricole lié à l'insémination artificielle bovine installé sur la commune. Leur acquisition ne peut être envisagée dans l'état. L'ensemble de ces éléments rend cette zone impropre à la réalisation du projet de constructions envisagé dans l'immédiat.

Les zones 1AU au lieu-dit « Le Charme » et rue Jean-Baptiste Clément ont une superficie insuffisante pour rendre l'opération projetée réalisable. Pour mémoire et selon le parcellaire en cours d'acquisition, le projet porterait sur une superficie de 2 ha 50 ca et la seconde, composée de la parcelle cadastrée AC n° 406 offre une superficie de 85 a 60 ca. Quant à la zone au lieu-dit « La Sayette », la commune y porte un projet de construction de six maisons individuelles après avoir acquis les terrains nécessaires.

Les deux sites en zone 1AUe présentent des difficultés certaines à être urbanisés en raison de la présence de lignes électriques à haute tension à proximité ou en surplomb.

IL RESSORT DE TOUS CES ÉLÉMENTS D'ANALYSE QUE LES TERRAINS SITUÉS EN CONTINUITÉ DE LA ZAC DU GROS CAILLOU PRÉSENTENT LES MEILLEURES CONDITIONS POUR FAIRE ABOUTIR LE PROJET DE CONSTRUCTION DE 47 LOGEMENTS.

Ceci étant exposé,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-31 et L 153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 novembre 1994 ayant fait l'objet d'une révision générale et d'une transformation en Plan Local d'Urbanisme en date du 04 février 2009 puis d'une révision simplifiée en date du 17 janvier 2013,



Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune afin d'ouvrir à l'urbanisation le terrain d'assiette du projet de création de 47 logements porté par la Société « Bouygues Immobilier » au lieu-dit « Entre deux chemins » en continuité de la ZAC du « Gros Caillou »,

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'APPROUVER :

- la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU au lieu-dit « Entre deux chemins » en continuité de la ZAC du « Gros Caillou » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;
- l'engagement de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Vu les articles L 153-36 à L 153-38 du code de l'urbanisme,

**DÉCIDE D'ENGAGER la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;**

**APPROUVE la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU au lieu-dit « Entre deux chemins » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité du projet porté dans ces zones ;**

**AUTORISE le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération ;**

**SOLLICITE de l'Etat une dotation financière aussi élevée que possible pour mener à bien la modification du P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L 132-15 du code de l'urbanisme ;**

**DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice 2018 au chapitre 20 article 202.**

Fait et délibéré en mairie les jour, mois et an susdits.  
Les membres présents ont signé au registre.

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,



Jérémie DUPUY