



An	Mois	Jour	C.M.	Délibération
2024	09	23	04	15

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **deux mil vingt-quatre**, le 23 septembre à 20h30, le Conseil municipal légalement convoqué le 13 septembre, s'est réuni à la salle La Manufacture, rue Aristide BRIAND, en séance publique ordinaire et retransmise sur le site internet de la Ville, sous la présidence de Madame Nathalie RAVIER, Maire.

Etaient présents :

Mmes, Mlles, MM. Nathalie RAVIER, Abdelafid MOKHTARI, Lydie LEDARD, Hugues de LEON, Frédérique LEBLANC, Georges CHAMPENOIS, Philippe KIESSAMESSO, Line COURVILLE, Sylvain TAMBURRO, Laurence DESCHEPPER, Dany GOURET, Virginie PIERREL, Olivier CROISIC, Mustapha CHAREF, Gauthier HURET, Lydie FALIEX, Philippe ROELANDT, Hélène LAJOIE, Chloé COURTIN, Mouloud TERKI, Estelle LAPIERRE, Mauriac De Ronsard KABOULOU-LIKIBI, André ARNAULT, Wail ABOULFATH-IDRISSI, Karine MAUGER.

Nombre de Conseillers

En exercice : 33
Présents : 25
Votants : 29

Affiché le :

Retiré le :

Etaient représentés :

Mme Aldjia DAHMOUN pouvoir à Mme Nathalie RAVIER, Mme Françoise ETIENNE pouvoir à M. Sylvain TAMBURRO, M. Pierre Jacques ROMEC pouvoir à M Hugues de LEON, Mme Chantal BRIARD pouvoir à M. Abdelafid MOKHTARI.

Absents excusés :

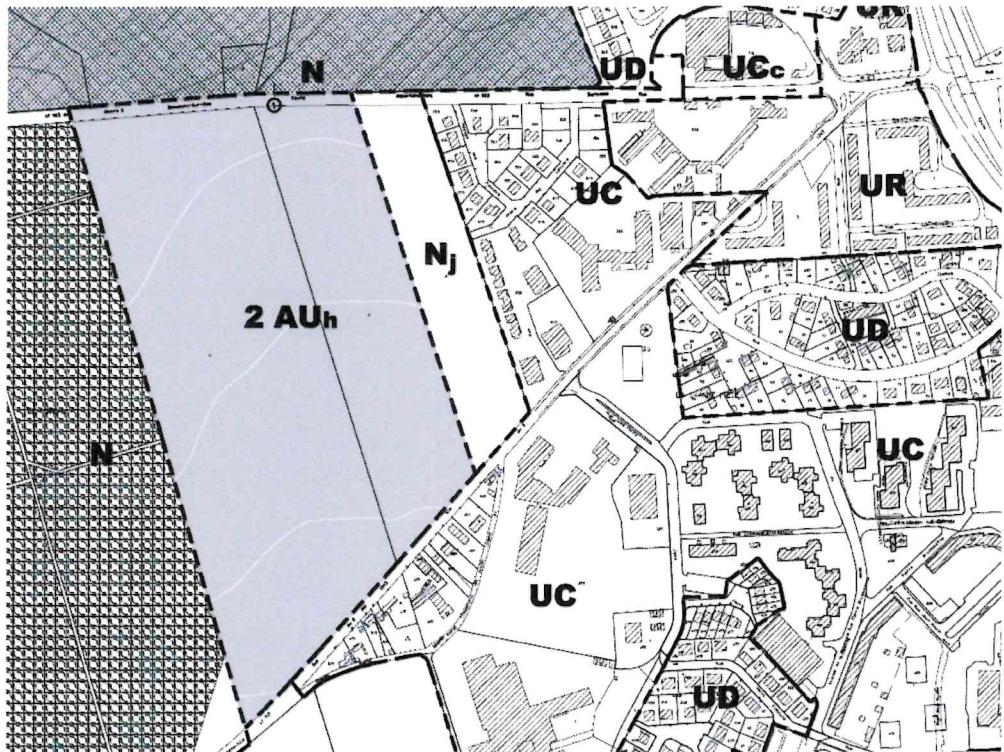
Mme Cindy FERNANDES-ALEIXO, M. Ryad KHALID, Mme Paulette HAUTOT, Mme Catherine LENGAIGNE.

Olivier CROISIC a été désignée secrétaire de séance.

15. MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR PERMETTRE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH

Rapporteur : Madame Nathalie RAVIER

Les terrains cadastrés AN n°1 et n°6, d'une superficie totale de 12,84 ha, situés à l'ouest du territoire communal entre les rues Barbusse et du 8 mai 1945, ont été classés en zone urbanisable à moyen ou long terme destinée à accueillir principalement de l'habitat (2AUH) lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 janvier 2021.



Dans le cadre des études de révision du PLU, ce secteur a par ailleurs fait l'objet d'une étude environnementale et d'une Orientation d'Aménagement de de Programmation (O.A.P.) conformément aux articles L. 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'équipe municipale souhaite aujourd'hui permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh pour plusieurs raisons :

- Après une forte croissance démographique enregistrée entre 2006 et 2016, la commune observe une baisse de la population (-0.5 % par an entre 2018 et 2023 selon le site « open collectivité de la DGCF), notamment du nombre d'enfants de moins de 14 ans. Cette tendance, qui s'observe depuis maintenant plusieurs années grâce aux chiffres annuellement fournis par l'INSEE avec une population totale au 1er janvier 2018 de 14 880 habitants et de 14 546 au 1er janvier 2023, pourrait si elle perdure mettre à mal les équipements communaux aussi bien scolaires, sportifs, culturels qu'associatifs.
- En parallèle, le développement économique du territoire, notamment les zones d'activités d'Amblainville, de la Reine Blanche, ainsi que la réalisation du pôle COBAT récemment, augure d'un besoin de logements et de terrains constructibles pour accueillir les employés de ces nouvelles entreprises. L'urbanisation de cette zone permettra de répondre à la demande tout en évitant le risque de spéculation foncière dans un contexte déjà tendu.
- Par ailleurs, cette zone est située à proximité du centre commercial « Les Villages ». L'arrivée de nouveaux habitants favorisera le maintien et le développement de ces commerces de proximité.
- Le positionnement de ce secteur sis en entrée de ville, dans un écrin boisé, est l'opportunité pour la ville de réaliser un programme de logements qualitatifs, tant par son intégration paysagère que par les performances énergétiques de ces logements. Ce développement résidentiel accompagnera la mutation urbaine de l'ancien site de l'hôpital voisin qui va accueillir notamment un nouveau pôle hospitalier, la réhabilitation d'un EHPAD en groupe scolaire ainsi qu'un nouveau parc urbain.
- Enfin, lors de l'élaboration du PLU, la commune a fait le choix d'opter pour une croissance démographique maîtrisée, notamment pour respecter les engagements du PLH : ainsi, elle a souhaité limiter à 50/an le nombre de nouveaux logements. Dans le rapport de présentation du PLU, la répartition des futurs logements est envisagée de la façon suivante : 463 logements au total pour la période 2021-2030 (10 ans) répartis à 64% en densification du bâti existant (dents creuses) et 36% sur la zone 2AUh qui pourrait comptabiliser à elle seule 257 logements (densité de 20 logements /ha telle que précisée suite à la demande des services de l'Etat). Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, quelques opérations d'importance situées à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée identifiée ont été accordées pour environ 167 logements tandis que près de 30 permis de construire de maisons individuelles ont été délivrés, représentant plus de

40% de la densification envisagée. Malgré cela, seuls 60 logements ont été effectivement achevés sur près de 3 ans ce qui ne répond pas aux objectifs du PLU.

- C'est pourquoi, parallèlement, la commune souhaite engager les démarches permettant le développement de cette zone à l'horizon 2030 telle que programmé dans le cadre des objectifs de son PLU. Compte tenu des contraintes de délais en termes de procédures (études préalables, modification du PLU, acquisition des terrains, instruction du ou des permis de construire et des autorisations environnementales, délais de recours, construction des logements), il est nécessaire d'engager la procédure de modification du PLU dès à présent. En effet, une évaluation temporelle des différentes phases a mis en évidence que les futurs habitants arriveraient, dans le meilleur des cas, à l'été 2028. Afin de faciliter l'intégration de cette nouvelle population, il sera demandé aux opérateurs de phaser le programme de construction en deux tranches de livraison, a minima sur deux années consécutives.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-21 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles, L 153-36 à L. 151-44, R. 153-20 et R. 153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 janvier 2021, modifié le 21 novembre 2022 ;

Considérant la décroissance démographique communale observée depuis plusieurs années entraînant la fragilisation des équipements communaux (scolaires, sportifs, associatifs),

Considérant que le développement des dents creuses et la densification à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée peinent à atteindre les objectifs fixés dans le rapport de présentation du PLU, à savoir 50 logements construits/an,

Considérant le développement économique du territoire, notamment les zones d'activités d'Amblainville, de la Reine Blanche et le pôle COBAT, qui va entraîner une demande de logements supplémentaires,

Considérant la situation du centre commercial « les Villages » situé à proximité de la zone 2AUH et la nécessité de le redynamiser pour maintenir une offre de commerces de proximité aux habitants de ce quartier,

Considérant la volonté de l'équipe municipale de proposer aux mérusiens un quartier aux qualités paysagères et résidentielles de qualité, permettant par ailleurs de valoriser les entrées de ville ouest du territoire communal,

Considérant la complexité des procédures à engager et ainsi les délais nécessaires pour aboutir à l'achèvement des premières constructions,

Considérant la nécessité d'engager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH dès maintenant pour permettre l'arrivée des nouveaux habitant à la fin de cette décennie dans le respect du calendrier fixé dans le Plan Local d'Urbanisme,

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'autoriser Madame la Maire à prescrire la modification n° 2 et à signer les documents y afférant,
- de dire que les dépenses liées à cette procédure sont inscrites au budget communal.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE Madame la Maire à prescrire la modification n° 2 et à signer les documents y afférant,**
- **DIT que les dépenses liées à cette procédure sont inscrites au budget communal.**

Fait en séance les jours, mois et an susdits

Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général des Services certifie le caractère exécutoire du présent acte qui a été publié, notifié et transmis à l'autorité compétente le 25 SEP 2024



Jérôme MAILLARD



Nathalie RAVIER