

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

<p>DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME</p> <p>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE</p> <p>Date de convocation : 21/09/2012</p> <p>Date de publication : 04/10/2012</p>	<p>SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2012 À DOMPIERRE-SUR-MER</p> <p>Sous la présidence de : M. Maxime BONO, Président</p> <p>Autres membres présents : Mme Marie Claude BRIDONNEAU, M. Jean-François FOUNTAINE, M. Michel Martial DURIEUX, Mme Suzanne TALLARD (sauf questions 2 à 16 + 28 à 34 +36 à 86), M. Yann JUIN (jusqu'à la 30^{ème} + 35^{ème} questions), M. Denis LEROY, Mme Maryline SIMONÉ (à partir de la 2^{ème} question), M. Jacques BERNARD, M. Christian GRIMPRET, M. Daniel GROSCOLAS (sauf questions 2 à 16 + 28 à 34 +36 à 86), M. Henri LAMBERT (jusqu'à la 30^{ème} + 35^{ème} questions), M. Christian PÉREZ, M. Jean-François VATRÉ, M. Jean-Louis LÉONARD, M. Pierre MALBOSC, M. Aimé GLOUX, M. Jean-François DOUARD , (sauf questions 2 à 16 + 28 à 34 +36 à 86), M. Jacques LEGET, M. Patrick ANGIKAUD, Mme Marie-Anne HECKMANN, Vice-présidents</p> <p>M. Yves AUDOUX, M. Michel AUTRUSSEAU, Mme Saliha AZÉMA, M. Bruno BARBIER, M. Michel BOBRIE, Mme Marie-Sophie BOTHOREL, M. Alain BUCHERIE, M. Jean-Pierre CARDIN, Mme Marie-Thérèse CAUGNON, M. Jean-Pierre CHANTECAILLE, M. Jean-Claude CHICHÉ, M. Jean-Claude COUGNAUD, Mme Émilie DE GUÉNIN-SABOURAUD, Mme Marie-Thérèse DELAHAYE, M. Vincent DEMESTER, M. Pierre DERMONCOURT, M. Jack DILLENBOURG, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie DUBOIS, M. Gérard FOUGERAY, Mme Patricia FRIOU, M. Dominique GENSAC, Mme Bérandère GILLE, Mme Brigitte GRAUX, M. Christian GUICHET, Mme Josseline GUITTON, M. Arnaud JAULIN, Mme Anne-Laure JAUMOILLIE (jusqu'à la 7^{ème} question + 17 à 27 +35), Mme Joëlle LAPORTE-MAUDIRE, M. Patrick LARIBLE, M. Philippe MASSONNET, M. Daniel MATIFAS, Mme Esther MÉMAIN, M. Sylvain MEUNIER, Mme Dominique MORVANT, M. Habib MOUFFOKES, M. Marc NÉDÉLEC, M. Yvon NEVEUX, Mme Brigitte PEUDUPIN, M. Michel PLANCHE, M. Yannick REVERS, M. Jean-Pierre ROBLIN, M. Jean-Marc SORNIN, Mme Christiane STAUB, M. Michel VEYSSIÈRE, Conseillers</p> <p>Membres absents excusés : Mme Suzanne TALLARD (sauf questions 1 + 17 à 27 + 35) procuration à M. Michel-Martial DURIEUX, M. Yann JUIN (à partir de la 31^{ème} sauf 34^{ème} question), M. Guy DENIER, Mme Maryline SIMONÉ (à la 1^{ère} question) procuration à M. Denis LEROY, M. Guy COURSAN procuration à Mme Marie-Sophie BOTHOREL, M. Daniel GROSCOLAS (sauf questions 1 + 17 à 27 + 35) procuration à M. Michel VEYSSIÈRE, Mme Nathalie DUPUY procuration à M. Esther MÉMAIN, Mme Soraya AMMOUCHE-MILHIET, Mme Nicole THOREAU procuration à M. Jacques LEGET, M. Jean-François DOUARD (sauf questions 1 + 17 à 27 + 35), M. Jean-Pierre FOUCHER procuration à M. Yannick REVERS, M. Patrice JOUBERT procuration à M. Alain BUCHERIE, Vice-présidents</p> <p>Mme Brigitte BAUDRY, M. René BÉNÉTEAU procuration à M. Jean-Claude CHICHÉ, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Lolita BOLLEAU procuration à M. Daniel MATIFAS, Mme Christelle CLAYSAC, M. Paulin DEROIR, Mme Sylviane DULIOUST procuration à Mme Brigitte PEUDUPIN, M. Olivier FALORNI procuration à Mme Patricia FRIOU, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX procuration à M. Jean-Pierre CHANTECAILLE, Mme Nathalie GARNIER, M. Gérard GOUSSEAU procuration à Monsieur Michel PLANCHE, M. Dominique HÉBERT, Mme Anne-Laure JAUMOILLIE (questions 8 à 16 + 28 à 34 + 36 à 86), M. Philippe JOUSSEMET, M. Charles KLOBOUKOFF (à la 1^{ère} question) et procuration à Mme Maryline SIMONÉ (à partir de la 2^{ème} question), M. David LABICHE procuration à M. Yvon NEVEUX, Mme Sabrina LACONI procuration à M. Pierre MALBOSC, M. Arnaud LATREUILLE procuration à Mme Marie-Anne HECKMANN, Mme Sylvie-Olympe MOREAU, Mme Annie PHELUT procuration à M. Christian GRIMPRET, M. Jean-Louis ROLLAND, Mme Véronique RUSSEIL procuration à M. Guillaume KRABAL, M. Abdel Nasser ZÉRARGA, Conseillers</p> <p>Secrétaire de séance : M. Guillaume KRABAL</p>		
Nombre de membres en exercice :	96	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	67	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	18	Suffrages exprimés :	85
		Pour l'adoption :	85
Nombre de votants :	85	Contre l'adoption :	0

N°25

Titre / COMMUNE DE SAINT-VIVIEN - DÉBAT SUR LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Madame TALLARD expose que la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit l'obligation d'un débat triennal sur l'application du plan local d'urbanisme (PLU). Les dispositions de cette loi ont par la suite été modifiées par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ainsi que par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Cette disposition est codifiée à l'article L123-12-1 du Code l'Urbanisme.

En l'absence de révision du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil communautaire tous les 3 ans, sur « les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Lors de ce débat, le Conseil est amené à délibérer sur deux points :

- l'opportunité de déterminer des secteurs au sein des zones urbaines, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. (article 123-1-1 du Code de l'urbanisme).
- l'opportunité d'une mise en révision (ou en révision simplifiée) du PLU.

Le PLU de Saint-Vivien a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 24 juin 2005.

Éléments portés à la connaissance des conseillers concernant l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements :

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, le rapport de présentation indiquait que la commune de Saint-Vivien, après avoir connu une forte croissance démographique entre 1975 et 1982 (+63 % sur la période), connaissait une croissance raisonnable depuis 1982 en passant de 625 habitants à 849 habitants en 1999.

En 2009, le nombre d'habitants atteint le chiffre de 1 027. Soit un accroissement régulier de la population depuis les années 80.

La taille des ménages est en diminution, passant dernièrement de 2,8 personnes par ménage en 1999 à 2,5 en 2009, tout en restant toutefois au-dessus de la moyenne de la communauté d'agglomération de La Rochelle (2 personnes en 2009).

Le parc de logements est constitué majoritairement de résidences principales de grande taille (4,7 pièces contre 3,7 dans la communauté d'agglomération de La Rochelle en 2009) et de maisons (97,2 % en 2009). Une diversification du parc est en œuvre, le nombre d'appartements étant en progression représentant 2,8 % du parc en 2009 contre 0% en 1999.

Parmi les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, figurent celles intitulée « Permettre un développement maîtrisé et harmonieux de la commune », en continuité du bourg existant de manière à compacter la forme urbaine à terme. Le développement de la commune sera conduit de manière à coordonner et planifier dans le temps la croissance de la population permettant une utilisation optimale des équipements publics. Il est indiqué qu'à l'échéance 2010, environ 200 personnes pourraient venir s'installer à Saint-Vivien.

La commune souhaite également « s’engager dans une démarche de mixité sociale » afin de tendre à un meilleur équilibre quantitatif, tant dans le tissu urbain existant que dans les zones d’urbanisation future.

Le rapport de présentation indique que la commune pourrait gagner à échéance du PLU 91 à 103 logements (hypothèse basse et hypothèse haute) et gagner 254 à 287 habitants au total (hypothèse basse et hypothèse haute).

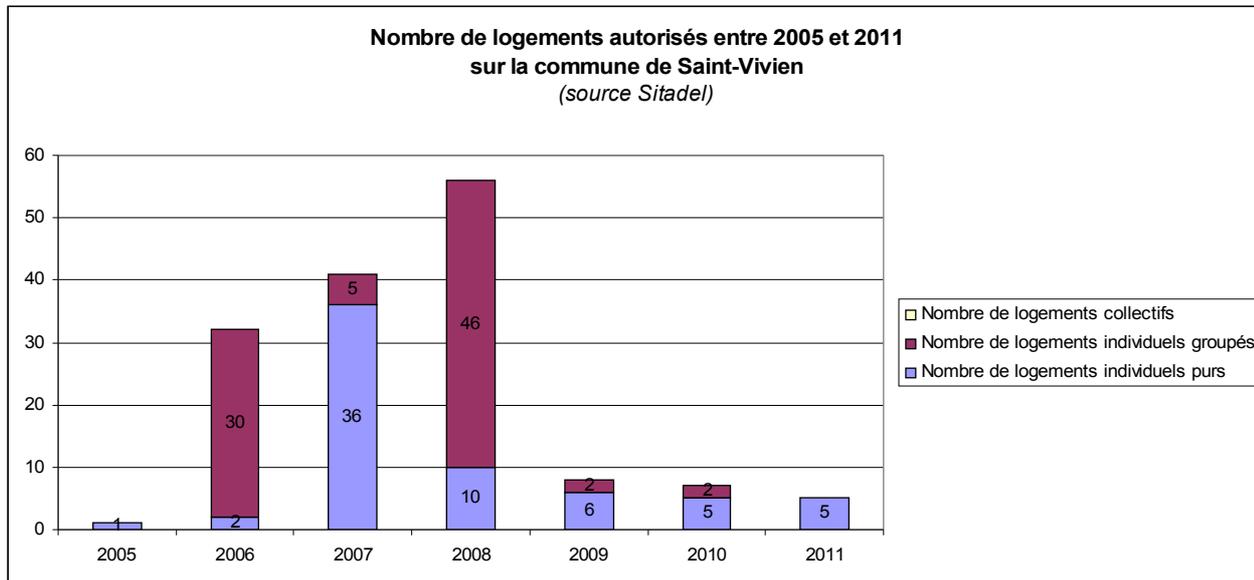
La modification du plan local d’urbanisme en cours propose le développement de l’habitat sur le secteur du centre bourg avec les objectifs suivants : la zone AUH (située entre la Salle des Fêtes et le chemin de la Gâchette) pourrait accueillir 70 à 131 logements (hypothèse basse et hypothèse haute) et 175 à 327 habitants.

Analyse rétrospective de la construction neuve entre 2005 et 2011 :

La commune compte 460 logements en 2009, contre 339 en 1999 (source INSEE).

Ainsi, entre les recensements de 1999 et 2009, on constate une augmentation des logements (+121 logements) qui a permis d’accueillir de nouveaux habitants sur la commune puisque celle-ci a gagné 248 habitants entre les deux recensements (solde migratoire : 1,7 % et solde naturel : +0,3 %).

Plus précisément, 150 logements ont été autorisés entre 2005 et 2011 (source sitadel¹), soit en moyenne 21 logements / an, avec un pic des autorisations entre 2006 et 2008 qui correspond notamment à la réalisation des lotissements des « Hauts de Saint-Vivien », des « Majolières » et de « la Barbotière ».



¹ Les analyses statistiques produites sont effectuées à partir de trois types de données : recensement général INSEE 2009, données sitadel 2012 (c’est le « Système d’Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux » géré par le ministère de l’écologie, du développement durable et de l’énergie sur la base des éléments transmis par les communes et les EPCI en charge de l’instruction des actes d’urbanisme à la Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL). Cette **base de donnée** recense l’ensemble des opérations de construction à usage d’habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d’instruction du permis de construire) et données DDTM.

Le logement social à Saint-Vivien :

La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, complétée par la loi Droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007, prévoit une obligation de réalisation de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans un établissement public de coopération intercommunal (EPCI) de plus de 50 000 habitants et dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 % des résidences principales, ce qui est le cas pour neuf des communes de la communauté d'agglomération, dont ne fait pas partie Saint-Vivien.

Le programme local de l'habitat (PLH) adopté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2008 fixe des objectifs territorialisés.

L'objectif de production annuelle de logements sociaux au sens de la loi SRU s'établit à environ 420 à l'échelle de l'agglomération. A partir de ce nombre, il est possible d'approcher commune par commune les besoins en logements sociaux de façon à ce que les communes soumises aux lois SRU et DALO atteignent 20% de logements sociaux en 2020 et que les autres communes atteignent environ 10 % au minimum (c'est le cas de Saint-Vivien).

Pour atteindre cet objectif, le PLU de Saint-Vivien a été modifié le 9 juillet 2009 :

- Dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, un pourcentage minimum de 24 % de logements locatifs sociaux de statut PLUS ou PLAI doit être réalisé au sein de chaque opération d'aménagement ou de construction dès qu'elle dépassera l'un des critères suivants : nombre de logements réalisés égal ou supérieur à 10, SHON réalisée supérieure à 1000 m², unité foncière initiale avant division supérieure à 2 500 m².
- Densité : Pour des raisons de développement durable, les logements sociaux seront aussi économes que possible en emprise foncière. Les formes architecturales doivent découler des objectifs de développement durable et d'économie foncière : sans exclure l'habitat collectif, c'est l'habitat groupé qui doit prévaloir en veillant à retrouver au moins la densité du centre bourg ancien.

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, le rapport de présentation indique que la commune ne possède pas de logements sociaux.

Au 19 mars 2012 (source DDTM), le nombre de logements sociaux atteint le chiffre de 25.

La consommation d'espace à Saint-Vivien :

Depuis l'approbation du PLU en 2005, plusieurs lotissements ont été aménagés sur la commune, en zone AUE du PLU, en particulier :

- Les « Majolières » qui représentent environ 3,8 ha,
- La « Barbotière » qui représente environ 2,5 ha,
- Les « Hauts de Saint-Vivien » qui représentent environ 3,5 ha.

La commune projette également d'urbaniser le secteur en centre-bourg d'environ 2 ha situé entre la Salle des fêtes et le Chemin de la Gâchette. Cette zone fait d'ailleurs l'objet d'un projet de modification du PLU qui vise à permettre l'accueil de commerces et services dans une opération d'ensemble d'habitat mixte.

Le PLU actuel dispose enfin de plus de 15 ha environ destiné à l'urbanisation en extension à long terme (zone AU1).

On notera que le territoire dispose encore de quelques dents « creuses » conséquentes comme celle située au nord de l'école, classée en zone UE qui représente plus d'un hectare.

On notera que l'objectif d'accueillir plus de 200 habitants en 2010 est cohérent. Néanmoins, le rythme de consommation des zones à urbaniser (AU) a été plus important que prévu. En effet, l'intégralité des zones AU a été consommée, dans les premières années suivant leurs ouvertures. Toutefois, la commune dispose encore de réserves d'urbanisation.

Le niveau de population est toutefois plus bas que les estimations. La perspective de développement du projet (zone AUH) permettra de poursuivre le dynamisme communal.

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2005, approuvant le PLU de Saint-Vivien,

Vu l'article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir débattu, après délibération, le conseil communautaire décide :

- de prendre acte de la tenue du débat sur l'analyse de l'application du PLU en vigueur au regard de la satisfaction des besoins en logements,
- de conclure au vu du débat, qu'il n'est pas nécessaire de déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents serait autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.
- de conclure au vu du débat qu'il n'est pas nécessaire d'engager une procédure de révision ou de révision simplifiée dans les conditions prévues à l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE,
POUR EXTRAIT CONFORME,
POUR LE PRESIDENT ET PAR DELEGATION,
LA VICE-PRESIDENTE,

Suzanne TALLARD