

MAIRIE DE GRANGES-LES-BEAUMONT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°2017-53

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2017

Date d'affichage : 21 juin 2017

Le vingt sept juin deux mil dix sept, à dix huit heures trente, le Conseil Municipal de Granges-lès-Beaumont dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de Monsieur Jacques ABRIAL, Maire.

Lecture du compte-rendu de la réunion du 30 mai 2017 est faite par Monsieur ABRIAL Jacques, Maire.

Etaient présents : ABRIAL Jacques, BEAUGIRAUD Luc, COURTIAL Baptistin, DELAIGUE Thierry, FREMY Samuel, MAURE Jérôme, SCHROL Michel, BACHELIN Christelle, DALICIEUX Christiane, GUERIN Valérie, LARGEAU Marinette et MACHON Bernadette formant la majorité des membres.

Etaient absents représentés : Mme RETAILLEAU Amélie représentée par Mme GUERIN Valérie, M. DELAIGUE Thierry représenté par M. ABRIAL Jacques et M. FREMY Samuel représenté par M. MAURE Jérôme.

Madame LARGEAU Marinette a été désignée secrétaire de la séance.

OBJET : MODIFICATION N°2 DU PLU - MOTIVATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 3AU ET DE LA ZONE 4AU

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal les considérants suivants :

> Il a initié par arrêté n° 2017-38 du 7 juin 2017 une procédure de modification du PLU afin, entre autres points, d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU.

> Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de GRANGES-LES-BEAUMONT est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 août 2011.

> Depuis l'approbation du PLU en 2011, la construction de logements sur la commune s'est réalisée sur le centre village, au niveau de la zone Ub avec un immeuble collectif de 24 logements et sur la zone AUa Ouest avec la réalisation d'une opération mixte de 16 logements. Il en résulte que les capacités d'accueil du PLU ont été partiellement consommées et qu'il est nécessaire d'anticiper la mise sur le marché de nouveaux terrains adaptés à l'accueil de logements pour répondre aux besoins pour les quelques années à venir.

Les zones d'urbanisation futures vouées à l'habitat et restant disponibles à ce jour sont les suivantes :

Zone ouverte à l'urbanisation

- Zone AUa - Ouest du village : zone investie et en cours d'urbanisation - elle n'est donc plus disponible pour recevoir de nouveaux logements ;
- Zone AUa - Est du village (1,24 ha) : zone vierge mais qui présente les contraintes suivantes : non directement desservie par les réseaux et forte rétention foncière. Elle sera difficilement mobilisable et ne présente pas une faisabilité opérationnelle à court terme, ni à moyen terme ;

Zone nécessitant une ouverture à l'urbanisation

- Zone 3AU - partie à l'ouest de la voie communale (2,65 ha) : zone vierge en continuité au sud de l'urbanisation récemment réalisée sur le village. Desservie par les réseaux au nord ; Pas de rétention foncière particulière ; mobilisable facilement.
- Zone 3AU - partie à l'est de la voie communale (2,26 ha) : zone vierge en extension au sud du village. Connecté à celui-ci par une maison d'habitation isolée au sud de la Mairie. Non directement desservie par les réseaux ; Pas de rétention foncière particulière ; mobilisable si extension de réseau programmée.
- Zone 4AU - Nord-Est de la zone Urbaine (1,4 ha) : zone vierge en extension à l'est des quartiers pavillonnaires de la partie nord du village. Desservie par les réseaux au nord ; Pas de rétention foncière particulière ; mobilisable facilement mais une partie (2.700 m² environ) sera inconstructible du fait d'un risque d'inondation.

Zones urbaines

- Zone Ub : centre village : plus de capacité d'accueil ni de densification ;
- Zone Uc : extensions pavillonnaires : pas de capacité d'accueil ni de densification ;
- Zone Ud : hameaux à l'écart sans assainissement collectif : pas de capacité de densification mais accueil possible de 3 à 5 constructions par division de terrains pavillonnaires au quartier Saint-Pierre ; Peu probable à court et moyen termes ;

Les zones urbaines ne présentent plus de capacité de densification et une très faible capacité d'accueil de constructions nouvelles (3 à 5 logements).

Zones ayant une autre vocation

- La zone 1AU est une zone fermée à vocation d'accueil d'activités économiques ;
- La zone 2AU est une zone fermée à vocation d'accueil d'équipements publics et d'aménagements récréatifs et de loisir de plein air ;
- La zone AU_i est une zone urbanisable à vocation d'activités économiques ;

En conclusion, la commune ne dispose plus que d'une seule capacité d'urbanisation encore inexploitée pour accueillir de nouveaux logements pour ces prochaines années. Il s'agit de la zone AU_a de 12400 m². Cette zone présentant les contraintes exposées ci-dessus (rétention foncière, insuffisance des réseaux) sera difficilement mobilisable à court terme. La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone n'est donc pas assurée à court terme, ni à moyen terme.

C'est pourquoi, afin de répondre aux besoins en logements pour les prochaines années, il est nécessaire d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU du PLU.

La commune doit pouvoir maintenir le rythme de construction afin de pérenniser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles familles afin de maintenir le tissu économique et social et afin de pérenniser les équipements publics et scolaires ;

Compte tenu de leur position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics à proximité immédiate, il est proposé d'ouvrir la partie ouest de la zone 3AU (2,65 ha) et une partie de la zone 4AU au nord - la partie ne subissant pas le risque d'inondation (1,14 ha environ).

La zone AU_a à l'Est du village serait, quant à elle, refermée en raison du manque de réseaux à proximité immédiate.

Au final, le PLU modifié proposerait ainsi 3,8 ha environ de zone AU_a ouverte à l'urbanisation et 3,5 ha de zone AU fermées.

Ces 3,8 ha de zones AU_a ouvertes permettraient de répondre aux besoins en matière de logements préconisés par le SCOT à l'horizon 2025, soit une soixantaine de logements à produire avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare. Ce qui nécessite environ 3,5 hectares.

> Les dispositions du code de l'urbanisme issues de la Loi ALUR du 24/03/2014 imposent désormais que « 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. »

Envoyé en préfecture le 28/06/2017

Reçu en préfecture le 28/06/2017

Affiché le

28 106/17

ID : 026-212603799-20170627-2017_53-DE

M. le Maire demande donc au Conseil municipal de prendre une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU et d'une partie de la zone 4AU, au regard des capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées sur la commune et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'exposé de M. le Maire, et après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Après en avoir délibéré, **APPROUVE**, à la majorité (avec 1 abstention) l'engagement de la procédure de modification du PLU initiée par Monsieur le Maire,

MOTIVE l'ouverture à l'urbanisation partielle des zones 3AU et 4AU par les justifications suivantes :

- Ces deux zones AU disposent de tous les réseaux nécessaires et présentent les dimensions suffisantes pour permettre d'envisager un projet global d'aménagement intégrant un programme de logements répondant aux besoins de la commune, en conformité avec les orientations du SCOT ;
- La zone AUa située à l'Est du village est entièrement disponible mais n'a pas pu être urbanisée jusqu'à présent en raison de l'absence des réseaux à proximité immédiate et d'une rétention foncière importante. Aucun projet à court ou moyen terme n'y est engagé ou recensé ; Enfin cette zone à urbaniser « ouverte » AUa est constructible depuis 2011, c'est-à-dire depuis 6 ans. L'absence de projet sur cette zone montre qu'elle subit une rétention foncière forte, incompatible avec le besoin en logements de la commune ;
- Les autres zones AU fermées, qui sont des zones agricoles cultivées, ne disposent pas encore des réseaux suffisants à proximité.
- Au final, les parcelles disponibles en zone U dans le village ou les écarts ne représentent que 3 à 5 constructions potentielles soit moins d'une année de réserve ;
- La commune doit pouvoir maintenir le rythme de construction afin de pérenniser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles familles afin de maintenir le tissu économique et social et afin de pérenniser les équipements publics et scolaires ; L'ouverture partielle des zones 3AU et 4AU est une bonne solution qui offrirait à la commune les capacités suffisantes pour les dix prochaines années ;

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an ci-dessus.

Au registre sont les signatures

Pour expédition conforme,

Le Maire,
Jacques ABRIAL

Certifiée exécutoire, compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le : 28 juin 2017

L'affichage en Mairie le : 28 juin 2017



