

Commune de CONFRANÇON

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

Conformément aux articles

L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme

1 – Additif au Rapport au Présentation

PLU approuvé le 20 Mai 2005
Modification (A) le 21 janvier 2011
Révision simplifiée (B) le 20 avril 2012
Modification simplifiée (C) le 23 novembre 2012
Révision avec examen conjoint (D) le 21 février 2014

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Modification prescrite le
--	---------------------------



SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	4
1. LA SITUATION DE LA COMMUNE	4
2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	5
3. LES RAISONS DE LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT	5
4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6
JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION	7
EVOLUTION APPORTÉE AU ZONAGE	9
CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	10
CONCLUSION	11

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **CONFRANÇON** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions des articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L153-38

« 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 ».

Article L153-39

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Article L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

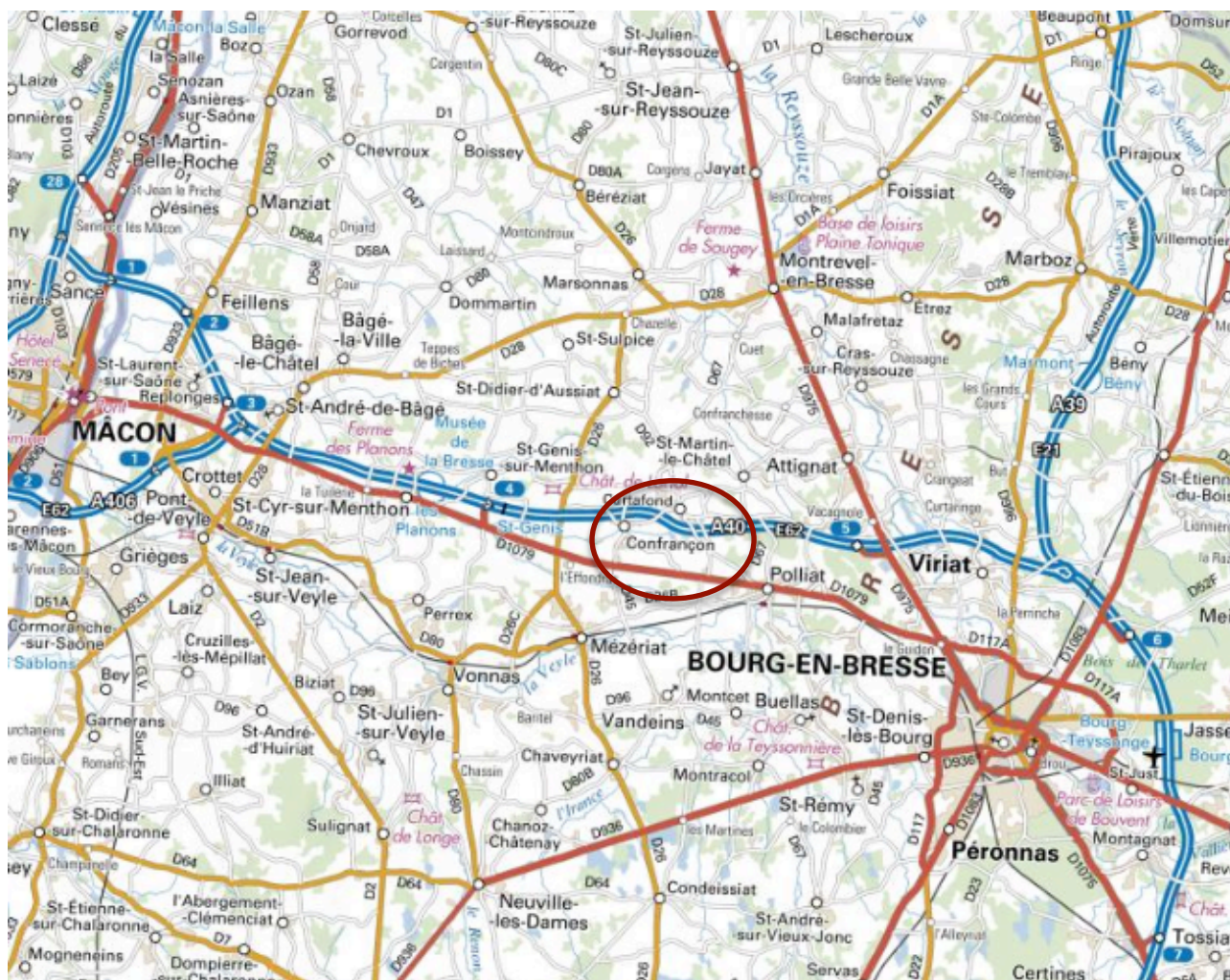
Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ».

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. La situation de la commune

La commune de **CONFRANÇON** se situe en Bresse, au Nord-Ouest du département de l'Ain, entre les agglomérations de Mâcon et de Bourg-en-Bresse.



Source : www.geoportail.fr

La commune présente une trame urbaine particulière, structurée autour de deux principaux secteurs, à savoir le centre bourg (au niveau des principaux équipements de la commune) et le hameau de Logis Neuf (le long de la RD 1079)

Le contexte démographique est marqué par une pression relativement forte : ces 15 dernières années, la commune a gagné près de 500 habitants, pour atteindre 1 326 habitants en 2014 selon l'INSEE.

Enfin, la commune bénéficie d'une bonne desserte viaire avec la RD1079 et l'A40 qui traversent le territoire.

2. Historique du document d'urbanisme

La commune de **CONFRANÇON** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mai 2005. Elle a conduit plusieurs procédures afin de faire évoluer son document :

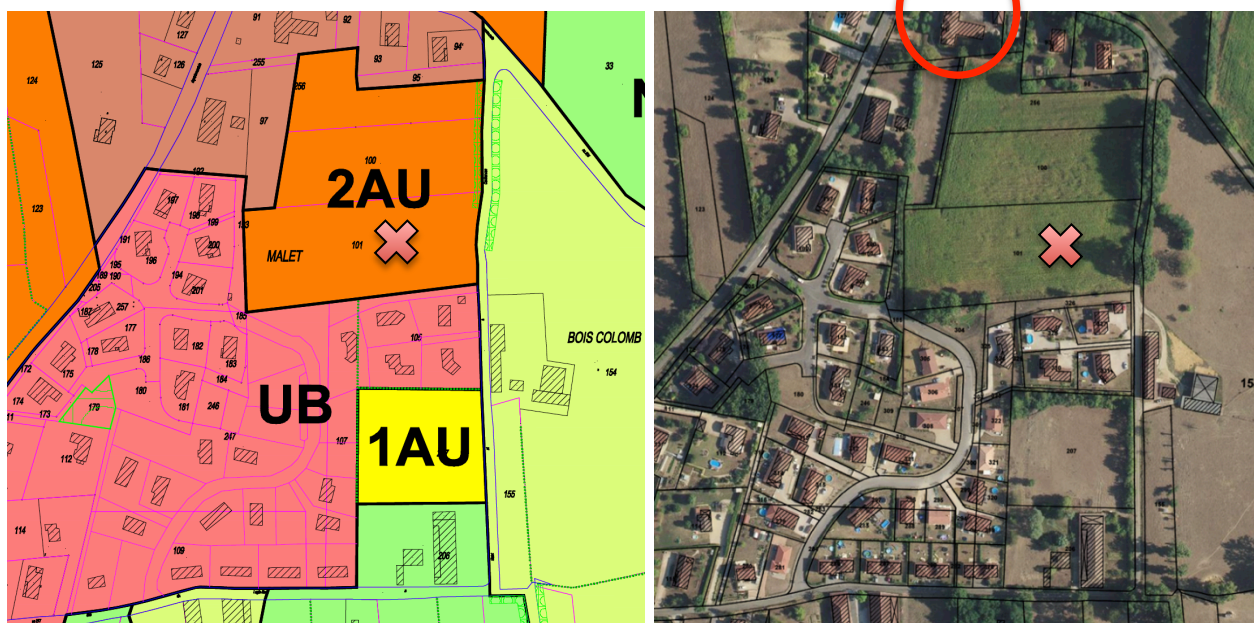
- Modification approuvée le 21 janvier 2011
- Révision simplifiée le 20 avril 2012
- Modification simplifiée le 23 novembre 2012
- Révision avec examen conjoint le 21 février 2014

3. Les raisons de la modification

La commune de Confrançon souhaite engager une procédure d'évolution de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, permettant ainsi à la commune de maintenir sa trajectoire démographique et de garder la maîtrise de son urbanisation.

Dans cette optique, la commune a récemment fait l'acquisition - via l'EPFL - de la parcelle ZI 101, représentant 9 700 m². Cette parcelle est actuellement classée en zone à urbaniser stricte 2AU au zonage du PLU en vigueur.

La modification du PLU doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du secteur 2AU situé lieu-dit Malet afin d'y concevoir un projet de logements. Ainsi, cette procédure portera sur une modification du zonage (reclassement en zone « 1AU » ouverte) ainsi que sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les conditions d'aménagement du secteur (principes et phasage), dans un souci de cohérence d'ensemble.



Localisation de la parcelle 101 au Malet

4. La procédure de modification

Depuis la loi ALUR, le Code l'Urbanisme stipule que « *le PLU est révisé lorsque la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune* » (article L153-31).

Or, si cette zone 2AU a bien plus de 9 ans, la commune a réalisé en 2015 des « acquisitions foncières significatives » (via l'EPFL), la parcelle communale ZI 101 (9 700 m²) représentant près de la moitié des 2 ha que compte ce secteur.

- De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation du secteur pressenti pourra se faire dans le cadre d'une **procédure de modification du PLU**.

Contexte environnemental

Dans le cadre de cette modification, il convient aussi de prendre en compte les obligations en terme d'évaluation environnementale.

La commune de **CONFRANÇON** ne compte pas sur son territoire de site Natura 2000.

Toutefois, le dossier pourra être soumis à évaluation environnementale, si il en est ainsi décidé par l'autorité environnementale après examen au « cas par cas ».

Concertation

S'agissant d'une modification, l'arrêté du Maire en date du **XX/XX/2017** a défini les modalités de la concertation.

- La mise à disposition du public d'un dossier présentant l'étude à la Mairie de **CONFRANÇON**, accompagné d'un registre destiné à recueillir toute observation du public.
- La mise en place d'une affiche A3 sur les panneaux d'information communale.

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Analyse de la croissance démographique et du rythme de construction

Sur les 20 dernières années, la commune de Confrançon a connu une croissance notable de sa population, avec un taux d'accroissement annuel moyen de près de 2,9% entre 1999 et 2014 (selon les données de l'INSEE), atteignant ainsi 1326 habitants au dernier recensement de 2014, ce qui représente un gain de 464 habitants sur 15 ans.

Cette attractivité s'est traduite par un rythme de construction de logements soutenu, avec la production de près de 100 résidences principales entre 2009 et 2014, soit près d'une vingtaine de nouveaux logements par an. Elle a également permis de renforcer l'armature commerciale de la commune, avec le développement de nouveaux sites.

Il apparaît aujourd'hui essentiel de conforter cette attractivité en créant une véritable offre foncière pour la constructions de logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels) afin de répondre à toute les demandes possibles. Cette offre doit aussi permettre d'attirer les populations nouvelles et de créer les nouveaux logements au plus proche des équipements services et commerces évitant une dispersion dans l'espace qui renforce la dépendance à la voiture.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation

Afin de maintenir une trajectoire démographique stable, notamment dans l'optique d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements (scolaires, sportifs et culturels...) présents sur le territoire communal et participant à la qualité du cadre de vie, la commune souhaite garantir l'accueil de nouveaux logements à court et moyen terme.

Dans cette optique, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation.

Analyse des capacités d'urbanisation

Le PLU de Confrançon prévoit des zones pour l'urbanisation future de la commune dénommée **1AU** et **2AU**. Parmi ces zones vouées à accueillir le développement résidentiel de la commune, seules les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation, sous réserve que les constructions soient « *réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone* ». Quant aux zones 2AU, elles sont « fermées », autrement dit destinées à une urbanisation à plus long terme.

En l'occurrence, le PLU de Confrançon actuellement en vigueur prévoit une unique zone 1AU, d'une superficie de 0,6 ha seulement. Or, ce tènement privé fait l'objet d'une rétention foncière, bloquant les possibilités de développement sur le secteur pressenti.

Par ailleurs, le tissu urbain constitué offre des possibilités de densification peu importantes. En effet, les secteurs classés en zones urbaines UA et UB ont récemment fait l'objet de plusieurs opérations de production de logements. C'est notamment le cas au niveau des lieudits Logis Neuf et Malet, que ce soit sous la forme de lotissements (logements individuels d'initiative privée) ou de projets de petits collectifs (portés par un bailleur par exemple).

Il en résulte que l'enveloppe urbaine constructible présente un potentiel foncier en « dents creuses » et « divisions parcellaires » limité, en superficie (quelques hectares mobilisables seulement), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière).

Enfin, le projet d'aménagement d'ensemble porté par la commune nécessite un tènement foncier d'une superficie suffisamment importante, que l'on ne retrouve pas au sein des zones urbanisées.

Faisabilité opérationnelle

C'est dans ce contexte que la commune, qui maîtrise au niveau du lieudit Malet un terrain classé en zone **2AU** (définie comme « strictement réservée à l'urbanisation future à long terme ») a amorcé une réflexion générale sur ce secteur.

Cette zone offre un total de 2 hectares sur lesquels la collectivité serait en capacité, via la mise en place d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), de définir les conditions d'une urbanisation à la fois :

- cohérente dans l'espace : via la définition de principes d'accès et d'implantation, des typologies des logements attendus, etc.
- et planifiée dans le temps : il est envisagé un phasage qui tienne compte de la faisabilité opérationnelle et du niveau des équipements et réseaux desservant la zone. Ainsi, l'urbanisation de la partie Nord du secteur serait conditionnée à l'achèvement de la partie Sud, dont le foncier est maîtrisé par la commune. Il s'agit donc bien de répondre au besoin à court et moyen terme.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que la desserte de ce secteur est assurée par le réseau viaire communal (routes et cheminements doux), et qu'il bénéficie de la proximité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité.

De plus, il est situé à proximité directe du centre bourg de Confrançon, lequel regroupe les principaux équipements et services de la commune.

Coincé entre le centre bourg et le quartier de Bois Colomb - Malet, ce secteur trouve toute sa place et renforce la structure urbaine de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur conforte ainsi la double ambition de la commune qui consiste à :

- « recentrer la population vers le bourg » en priorisant un « développement des pôles principaux d'habitat », de façon notamment à ce que « l'implantation des nouvelles constructions préserve les espaces agricoles et ruraux »,
- tout en permettant « une qualité de vie urbaine à la population : offre de logements mixtes, maintien du commerce et d'équipements de proximité, de services de transport »

comme cela est rappelé et affirmé dans le PADD.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone **2AU** répond donc aux critères de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), puisqu'elle est décidée :

- « **au regard des capacités d'urbanisation** » telles qu'elles apparaissent dans une analyse de l'aménagement sur la commune qui a fait apparaître que seule l'initiative de la collectivité peut permettre de dégager une offre foncière capable de conforter l'attractivité de la commune et qu'il est de ce fait nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur maîtrisée par la collectivité afin de créer une offre à court et moyen terme.
- et que « **la faisabilité opérationnelle du projet** » est garantie par son inscription dans le secteur du Mallet, au cœur de l'espace urbain et qui offre à la fois la présence de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires, la proximité de services et d'équipements publics et un cadre paysager de qualité.

L'ensemble du secteur 2AU est reclassé en zone ouverte 1AU. Cela concerne donc les parcelles ZI 100, 101 et 256, lesquelles représentent un total de 2 ha.

CONFRANÇON – MODIFICATION du PLU – Additif au rapport de présentation – Décembre 2017

CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Malet donne lieu à un changement de zonage (2AU à 1AU) et se traduit également réglementairement par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette OAP permet de définir les conditions d'aménagement du secteur, dans un souci de cohérence d'ensemble. Les principes posés sont les suivants :

1. En matière de desserte et de circulations

- La desserte du secteur sera mutualisée et s'effectuera à partir de la rue *Bois Colomb*. La partie Nord (secteur B) sera desservie à partir du Sud (secteur A)
- Des liaisons douces seront à aménager : en interne et en limite afin de créer du lien entre le nouveau secteur et le tissu urbain existant.

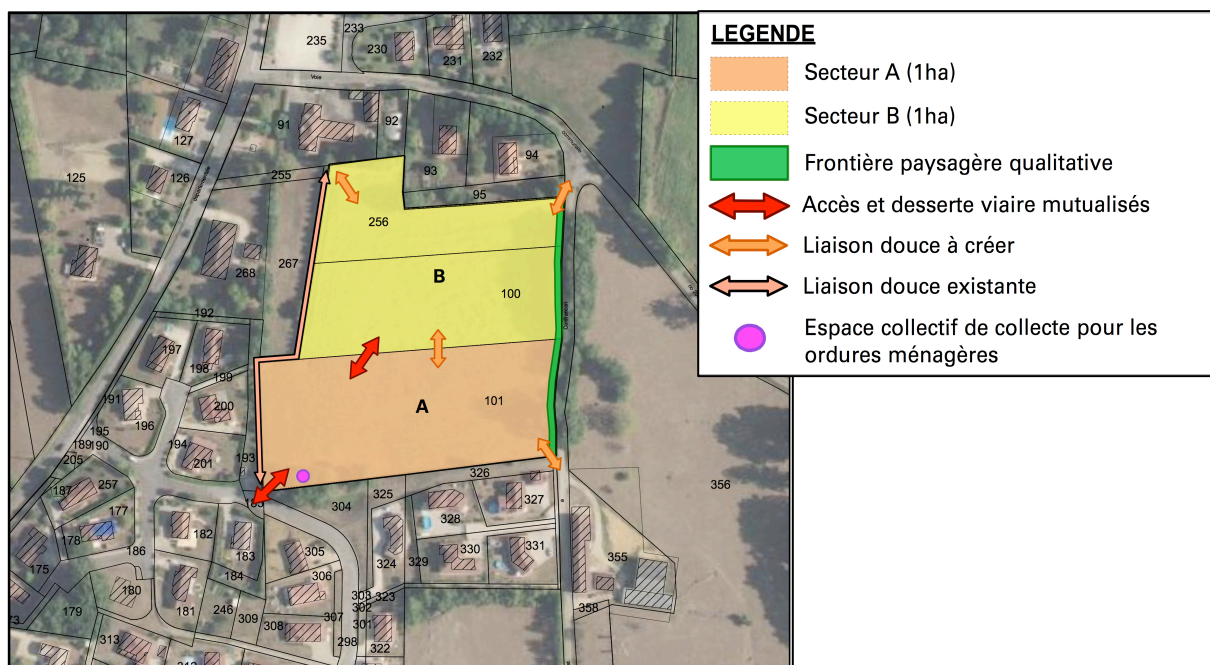
2. En matière d'habitat

- La densité minimale à respecter est fixée à 13 logements / ha, en cohérence avec les dispositions du Scot Bourg Bresse Revermont approuvé le 14/12/2016. Le tènement représentant une superficie totale de 2 ha, les capacités d'accueil sur l'ensemble de l'OAP sont estimées à 26 logements environ.
- Afin de respecter la densité visée, le programme devra garantir une certaine mixité dans les typologies de logements proposées : logements individuels, mais également intermédiaires, ces derniers devront représentés au moins 50% des logements produits sur l'ensemble de la zone (secteurs A et B)

3. En matière de programmation

- Le phasage de l'urbanisation se déroulera en deux temps : le secteur A tout d'abord, puis le secteur B à compter de 2022 et une fois les équipements de la première tranche achevés.

Ces dispositions sont indiquées sur le schéma de principe figurant aux OAP (Cf. pièce n°3 du présent dossier de Modification du PLU).



CONCLUSION

La modification proposée, conformément aux articles L 153-36 à 153-44 du Code de l'Urbanisme, vise à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone afin de permettre à la commune de **CONFRANÇON** de maintenir sa trajectoire démographique et de garder la maîtrise de son urbanisation.

Les pièces du présent dossier pour la révision avec examen conjoint du PLU de **CONFRANÇON** sont :

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la procédure et l'évolution du zonage et des OAP
- **2°/ L'extrait du zonage** avant et après la révision
- **3°/ L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP)** créée

Dans le cadre de l'étude au cas par cas, ce dossier sera transmis pour avis à l'autorité environnementale (MRAE) qui jugera de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale.

Il sera également mis à disposition du public en mairie, dans le cadre de la concertation avec les habitants, avant d'être arrêté en conseil municipal.

Par la suite, le dossier sera soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avant d'être notifié aux personnes publiques associées.

Réception faite de l'ensemble des avis, le projet sera mis à l'enquête publique, en mairie, pendant une durée d'un mois.

A la suite de celle-ci, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier, en y apportant d'éventuelles modifications ou compléments.