

COMMUNE DE CONFRANÇON

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 20171117-04 DU 17/11/2017

Nombre de conseillers

- en exercice : 14
- présents : 11
- pouvoirs : 2
- votants : 13

Votes :

- Pour : 13
- Contre : 0
- Abstention : 0

Date d'affichage de la délibération**22 DEC. 2017**

L'an deux mil dix-sept le dix-sept novembre 2017 à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de CONFRANÇON (Ain) s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation en date du 10 novembre 2017 adressée par Madame Christiane COLAS, Maire.

Présents : Yves ARBEZ, Jean-Paul BUELLET, Christiane COLAS, Hervé COLAS, Karine COLIGNON, Marie-Claude FELIX, Jean-Luc FROMONT, Martial LOISY, Joëlle TABOULOT, Robert VELON, Pascale VIRICEL.

Membres absents excusés ayant donné pouvoirs :

Nicolas MICHALET (pouvoir à Hervé COLAS), Chrystelle GUIXA (pouvoir à Christiane COLAS),

Membres absents excusés : Sylvie TRIPLET,

Membres absents :

Secrétaire de séance : Jean-Luc FROMONT

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Objet : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située dans le secteur Malet

Madame le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable a été approuvé le 20 mai 2005. Depuis lors, la commune a conduit plusieurs procédures visant à faire évoluer son document d'urbanisme. La commune de Confranchon souhaite aujourd'hui engager une nouvelle 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.

Analyse de la croissance démographique et du rythme de construction

Sur les 20 dernières années, la commune de Confranchon 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.

Pour autant, la commune n'a pas connu de phénomène de mitage ni d'étalement urbain non maîtrisé. Le développement urbain récent s'est essentiellement localisé au niveau des principaux pôles de la commune, à savoir le centre-bourg et le Logis Neuf, identifiés par le Scot du Bugey comme ayant vocation à structurer et accueillir le développement. La commune souhaite renforcer cette logique de recentrage de son urbanisation en confortant le centre-bourg. C'est le sens de l'ouverture de la zone 2AU au lieu-dit Malet.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation

Il apparaît aujourd'hui essentiel de conforter cette attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaires, individuels) afin de répondre à toutes 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.

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.

Accusé de réception en préfecture :

Identifiant unique : 001-210101150-20171117-DL20171117-04-DE.

Date de décision : 17/11/2017 Date de transmission : 22/12/2017

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d'urbanisme

Comme le prévoit l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), «lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant 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 ».

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, qu'il 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.

Accusé de réception en préfecture :

Identifiant unique : 001-210101150-20171117-DL20171117-04-DE.

Date de décision : 17/11/2017 Date de transmission : 22/12/2017

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d'urbanisme

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone **2AU** répond donc aux critères de l'article L153-38 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 **dC** Malet, 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.

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 des « acquisitions foncières significatives » en 2016, 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.

Cette procédure portera également sur des corrections à apporter au Règlement.

Le Conseil Municipal,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2005 qui a approuvé le PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2011 qui a approuvé la modification (A) du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2012 qui a approuvé la révision simplifiée (B) du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2012 qui a approuvé la modification simplifiée (C) du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2014 qui a approuvé la révision avec examen conjoint (D) du PLU,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-38

CONSIDERANT que, au vu des motivations données précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU **dC** Malet pour créer une offre de logement est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée.

Entendu l'exposé de Madame le Maire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- **DEMANDE** que dans le cadre d'une modification à venir du PLU, il soit prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située dans le secteur **dC** Malet.

Fait à Confrançon, le 17 novembre 2017

Le Maire,


Christiane COLAS



Accusé de réception en préfecture :

Identifiant unique : 001-210101150-20171117-DL20171117-04-DE.

Date de décision : 17/11/2017 Date de transmission : 22/12/2017

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d'urbanisme