

DÉPARTEMENT
DU RHÔNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SAÔNE BEAUJOLAIS

ARRONDISSEMENT
DE VILLEFRANCHE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL des DÉLIBÉRATIONS
Séance du 21 décembre 2017 à 18 heures 30

L'an deux mil dix-sept, le jeudi vingt et un décembre à dix-huit heures trente le Conseil Communautaire, dûment convoqué en date du 14 décembre 2017, s'est réuni, en séance publique, salle des Conseils, Mairie de Belleville.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 67

Conseillers Communautaires présents à la séance : 63

Présents : Maurice TOURNIER, Jean-Noël AILLOUD, Martine DUMOULIN, Sylvain SOTTON, Houria BENACEUR, Françoise BIOSA, Mireille BROYER, Bernard FIALAIRE, Jean Claude GREUZARD, Malik HECHAÏCHI, Dorine JAMBON (pouvoir de Marie-Paule LAROCLETTE), Alain MAHUET, Frédéric PRONCHERY, Henri TONINI, Dominique DUBOST, Yves BERTRAND, Jacques DUCHET, Bernard BRUNET, Jean-Paul CHEMARIN, Christian BETTU, Pierre CHAZAL, Frédéric MIGUET, Élisabeth ROUX, Jérémy THIEN, Jacky MÉNICHON, Claude JOUBERT, Jean Michel MOREY, Claude DUPON, René THEVENON, Évelyne GEOFFRAY, Alain GOBET, Christian GILGENKRANTZ, Daniel MICHAUD, Jean-Paul ROBIN, Martine CARTILLER, Pascal GUERIN (pouvoir d'Henri COMBIER), Sylviane TERNISIEN, Daniel BASSET, Patrick BAGHDASSARIAN, Nathalie DUCROZET, Vincent FAUVETTE, Bernard GROSBOST, Jocelyne NARBOUX, Laurent SERVIGNE, Alain MORIN, Nadège BERARD, Yolande DAVID, Serges FESSY, Ivano BOCHETTI, Didier JAFFRE (pouvoir de Pascal CHAMPAGNON), René BASSET, Patrick DESPLACE, Daniel FAYARD, Jean Jacques SALANSON, Philippe PERRET, Noël BULLIA, Suzette LORON, Pierre SAVOYE, Daniel MONTARDE (remplaçant de Jean-Louis DURANTON), Jean-Jacques MORAZZANI, Jean-Paul CIMETIÈRE, Joanny BERTHILLER et Christiane TRIBOULET (remplaçante de Béatrice LARCHARME)

Excusés : Jean-Louis DURANTON (remplacé par Daniel MONTARDE), Daniel CALLOT, Marie-Paule LAROCLETTE (pouvoir à Dorine JAMBON), Yves DEVILLAIN, Béatrice LACHARME (remplacée par Christiane TRIBOULET), Pascal CHAMPAGNON (pouvoir à Didier JAFFRE), Henri COMBIER (pouvoir à Pascal GUERIN) et Carlos CARNEIRO.

Réf. 2017.185

OBJET : Urbanisme : PLU de Fleurie : prescription de la modification n° 1

Rapporteur : Frédéric MIGUET.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fleurie a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCSB en date du 16 mars 2017.

Le document prévoit une zone d'urbanisation future AUa, d'environ 2,9 hectares, sur un secteur situé au Nord du bourg de Fleurie. Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, un périmètre de gel, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, interdit toute nouvelle construction supérieure à 15 m² de surface de plancher sur ce secteur.

Fin 2017, la commune de Fleurie a fait réaliser une étude de faisabilité sur la zone AUa, et défini à la suite de cette étude un programme d'aménagement.

Il convient donc, conformément aux perspectives de développement inscrite dans le PLU de Fleurie, d'engager une modification du PLU pour lever la servitude de gel et traduire le projet d'extension du bourg par un règlement adapté et une orientation d'aménagement et de programmation qui fixera les grands principes d'organisation de ce secteur.

Cette évolution portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil communautaire est tenu de justifier, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Sont développés ci-après les arguments justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa.

- Caractérisation du besoin :

Le PLU de Fleurie a été récemment approuvé. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), autour duquel s'articule le document, a été défini en prenant en compte les besoins futurs de la commune, dans le respect des orientations supra-communales, et notamment des objectifs de production de logements du SCOT du Beaujolais.

Ainsi, pour répondre à l'ambition de la commune de redynamiser la croissance démographique (orientation n° 1 du PADD), l'objectif de production de logements est fixé à environ 145 logements sur 10 ans. Cet objectif s'accompagne d'une recherche d'optimisation du foncier, avec une densité moyenne de 20 à 25 logements par hectare, contre environ 10 logements par hectare pour les constructions réalisées au cours des dix dernières années.

- Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le PLU a identifié les disponibilités foncières qui répondront à cet objectif de construction de logements, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Au total ce sont un peu plus de 6 hectares qui pourront accueillir de nouvelles constructions à échéances 10 ans. Ce potentiel est composé de deux types de terrains :

- Des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, de 500 à 1000 m² en règle générale, plus rarement 2 000 à 3 000 m². Ces dents creuses représentent un potentiel global d'environ 3 hectares, dont l'optimisation se fera au grès des opportunités, selon le souhait des propriétaires.
Un site, particulièrement intéressant en centre bourg, d'environ 2 800 m², a été identifié pour accueillir une opération d'une quinzaine de logements sociaux et des services. Il fait d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU. Le potentiel des autres dents creuses est estimé à une quarantaine de logements au global. En raison du phénomène de rétention foncière, seule une partie de ces logements sera construite à échéance 10 ans.
- Deux tènements importants, pour lesquels il est souhaité des opérations d'ensemble :
 - *Le secteur rue des Combes*, d'environ 7 000 m², sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les attendus du projet, à savoir la construction d'une dizaine de maisons, à court terme, en continuité du lotissement des Combes. Un permis d'aménager a été délivré en septembre 2017 pour la réalisation de 9 lots. Ces lots sont actuellement en cours de commercialisation.
 - *Le secteur Nord du bourg (zone AUa)*, de 2,9 hectares, qui constitue le projet de développement central du PLU, à court et moyen terme. Il représente un potentiel global d'environ 60 à 80 logements. Son ouverture à l'urbanisation est l'objet du présent exposé.

Les dents creuses ne peuvent suffire à créer le dynamisme nécessaire à l'objectif de croissance démographique fixé dans le PLU. Il apparaît clairement que le projet de développement de la commune de Fleurie repose sur la réalisation des deux opérations d'ensemble au Nord (zone AUa) et à l'Est du bourg (rue des Combes) comme l'exprime l'objectif n° 1 du PADD « réorienter le développement urbain vers des secteurs plus stratégiques ».

La première phase de ces opérations d'ensemble étant engagée (rue des Combes), il apparaît justifié d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUa, afin d'appliquer le projet de développement de la commune, tel qu'il est défini dans le PADD.

Outre les évolutions liées à la zone AUa, le lancement d'une procédure permettra, après six mois d'application du document, d'effectuer quelques améliorations mineures et de procéder à des corrections d'erreurs matérielles.

Vu le code général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-38,
Vu l'arrêté préfectoral n° 69-2016-11-16-003 du 16 novembre 2016 prononçant la fusion de la Communauté de Communes du Haut Beaujolais, de la Communauté de Communes Saône Beaujolais et intégration de la commune de Saint-Georges-de-Reneins avec des compétences attribuées dont le plan local d'urbanisme et document en tenant lieu et carte communale,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Fleurie approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais le 16 mars 2017,
Vu la délibération du Conseil Municipal de Fleurie du 7 novembre 2017 demandant à la Communauté de Communes Saône Beaujolais d'engager modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Fleurie ;

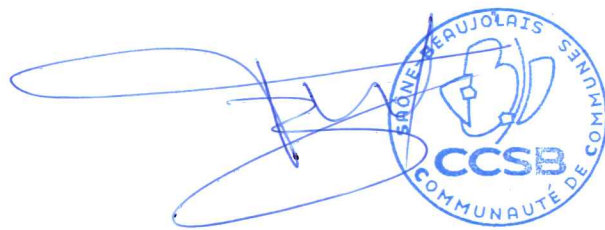
Considérant que la Communauté de Communes Saône Beaujolais est compétente pour engager toute nouvelle procédure d'évolution des documents d'urbanisme existants sur son territoire,

Considérant la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, notamment pour mettre en œuvre le projet de développement défini sur le secteur stratégique AUa,

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

- APPROUVE la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa (secteur Nord du Bourg) au regard des capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet ;
- PRESCIT la modification n° 1 du PLU de Fleurie, avec pour objectifs :
 - a. Lever le périmètre de gel (inscrit au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme) sur le secteur AUa et apporter les évolutions nécessaires aux différentes pièces du PLU pour mettre en œuvre le projet ;
 - b. Apporter quelques améliorations mineures au PLU, procéder à des corrections d'erreurs matérielles ;
- FIXE les modalités de concertation, en application de l'article L103-4 du code de l'urbanisme, de la façon suivante :
 - a. L'ouverture d'un registre en mairie de Fleurie ;
 - b. L'organisation d'une réunion publique ;
- PRECISE que la présente délibération fera l'objet :
 - D'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Saône Beaujolais et en mairie de Fleurie ;
 - D'une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que-dessus.
Pour extrait conforme
Le Président



Accusé de réception en préfecture
069-200040541-20171221-2017_185-DE
Reçu le 15/01/2018

