

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG EN BRESSE
COMMUNE DE GUEREINS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 Décembre 2018

Nombre de Conseillers :
 En exercice : 12
 Présents : 11
 Représentés : 1
 Absents : 0

Le Cinq Décembre deux mille dix-huit à vingt heures trente, en application des articles L 2121-7 et L 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni, salle du conseil municipal, lieu habituel de ses séances, le conseil municipal de la commune de GUEREINS

Convocation du 29 Novembre 2018

Etaient présents :

11

Monsieur Claude BOUCHEK, Madame Béatrice GAMBINO, Madame Virginie GENOUILHAC, Madame Anne GUYON, Monsieur Jacques MARAILLAC, Monsieur Daniel MICHEL, Monsieur Guy MORILLON, Madame Florence SIVIGNON, Madame Delphine TRONCI, Madame Isaline TEMPION, Monsieur Thierry SEVES.

Etaient absents représentés :

1

Monsieur Philippe RAYMOND (*pouvoir donné à Florence SIVIGNON*)

N° 05122018-8

Objet : Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Vu la délibération du 23 janvier 2014 de la commune de Guérens approuvant son PLU,
 Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
 Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38 sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérens a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 janvier 2014. Depuis son approbation il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.


La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par une procédure de modification dans les conditions prévues par les articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune souhaite notamment ouvrir à l'urbanisation deux zones à urbaniser stricte sur le secteur de « au Simond » et « Entrée Sud ». Le PLU étant approuvé depuis moins de 9 ans, une procédure de modification est suffisante conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui stipule 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 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* ».

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :

Une analyse du développement de l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2014 a été réalisée et mise en parallèle avec les orientations du SCOT Val de Saône et les orientations projetées du PLU.

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG EN BRESSE
COMMUNE DE GUEREINS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 Décembre 2018

Envoyé en préfecture le 12/12/2018
Reçu en préfecture le 12/12/2018
Affiché le 
ID : 001-210101838-20181205-DEL_05122018_8-DE

Il en ressort :

- Un rythme de production de logements cohérents avec les orientations du SCOT et du PLU,
- Une rétention foncière forte, non appréciée lors de l'élaboration du PLU, induisant à court terme un net ralentissement du développement de l'habitat,
- Un développement diffus, généralement au coup par coup, bien que des opérations d'ensemble soient recensées,
- Un mode de développement favorable à la production de logements individuels privés : 80% de la production,
- Une nécessaire diversification au regard des orientations du PLU et du SCOT, mais aussi de l'accueil d'une population diversifiée,
- Une nécessaire diversification pour améliorer la densité bâtie des nouvelles constructions,
- Cinq zones à urbaniser définies dans le PLU :
 - o Deux zones 1AUb : une a été urbanisée (site n° 2), l'autre fait l'objet d'une forte rétention (site n°6),
 - o Trois zones 2AU (site n°4, 7 et 9).

En conclusion, cette analyse permet de montrer le besoin de favoriser le développement d'opérations d'ensemble, participant activement aux respects des objectifs réglementaires en matière de densité bâtie, de diversité des typologies bâties, de mixité ; mais aussi de participer au développement de l'habitat sur des secteurs non soumis à rétention. Il apparaît donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation du foncier aujourd'hui inscrit en zone 2AU.

Le PLU de Guérens compte 4 zones à urbaniser. Une analyse a permis de déterminer les zones les plus opportunes à ouvrir à l'urbanisation pour répondre au besoin en logements. Les critères pris en compte ont été :

- La superficie de la zone,
- La localisation de la zone,
- La facilité de la réalisation de l'opération d'urbanisme : il convient de tenir compte du contexte de la zone, de sa configuration, son morcellement... et d'étudier si la zone peut être mobilisée rapidement au vu des enjeux, afin de ne pas ouvrir une zone à l'urbanisation qui ne serait pas urbanisée rapidement et ne répondrait pas aux besoins de logements de la commune.

Il ressort de cette analyse que seules les zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud » répondent à l'ensemble des critères définis. Il s'agit de zones d'une superficie cohérente avec les besoins de développement de la commune. La zone 1AUb « des Sables » ne répond pas en revanche à ces critères.

Il apparaît par ailleurs au regard de fonctionnement de l'enveloppe urbaine et de la localisation de ces zones, vis-à-vis de l'environnement et en particulier des sites Natura 2000 les plus proches, que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU envisagée dans le cadre de la modification du PLU ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000.

Concernant la faisabilité opérationnelle de ces deux zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud », les secteurs sont desservis en voirie et réseaux.

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG
COMMUNE DE GUÉREINS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 Décembre 2018

Les zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud » comportent des constructions et ne seront peut-être ouvertes que partiellement à l'urbanisation. Les principes d'aménagement généraux des zones seront en cohérence avec les orientations du SCOT Val de Saône et du PLU, à savoir une densité de 25 logements à l'hectare, une mixité sociale avec 30 % de la surface de plancher des logements en logements locatifs aidés, une diversité de l'habitat avec des logements en petits collectifs ou groupés.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire souligne l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud » ainsi que la faisabilité opérationnelle du projet et propose à la Commune de lancer une procédure de modification.

La procédure de modification initiée à Guérens consistera précisément à ouvrir à l'urbanisation entièrement ou partiellement les zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud ».

De ce fait, il est proposé que la Commune de Guérens lance cette procédure.

Pour rappel, la modification est une procédure soumise à enquête publique. Selon cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ces motifs, les avis émis par les personnes publiques associées et un registre d'enquête publique seront mis à disposition du public pendant une durée de minimum 1 mois en commune. Un commissaire enquêteur assurera des permanences en commune afin de présenter le dossier et répondre aux différentes observations et interrogations du public.

Celles-ci seront enregistrées et conservées. Les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et seront portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud ».

Le conseil, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Décide d'affirmer la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud »
- Prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérens
- charge monsieur le Maire de la réalisation de l'ensemble des modalités s'y rapportant et de signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la délibération.

Ainsi fait et délibéré,
Certifié conforme au registre

Le Maire,
Guy MORILLON



Certifié exécutoire, compte tenu :

Le Maire,
Guy MORILLON



De la transmission en Préfecture le :
Et de la publication et /ou notification le : 11 DEC. 2018