



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL
MUNICIPAL DE GARNERANS N°05
Séance du 5 mars 2021**

L'an deux mille vingt et un et le **cinq mars à 20 heures 30**, le Conseil municipal de la commune de Garnerans, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en web conférence et à la salle du conseil à Garnerans, sous la présidence de Monsieur Dominique VIOT, Maire.

Présents :

En salle de conseil : Karine POTHIER, Franck RAMPON, Roger RIBOLLET, Dominique VIOT

En visio-conférence : Elise AUCLAIR-BURDEAU, Pierre BAILLY-BECHET, Aurélien BERRY, Stéphane CANTE, Sophie GUINET, Gaëlle LABALME, Emile LIEBAUD, Karine MOMMESSIN, Evelyne MONFRAY, Marianne MORSLI, Gilles VATOUX.

Absents :

Aucun

Nombre de conseillers en exercice : **15**

Présents et représentés : **15**

Date de la convocation : 26 février 2021

Date d'affichage : 26 février 2021

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Dominique VIOT a été nommé secrétaire de séance.

N°05 : Délibération motivée d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser stricte

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,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 29 Juin 2012,

Monsieur le Maire explique que la zone 2AU a été inscrite initialement au PLU de la commune, approuvé le 29 Juin 2012. L'ouverture à l'urbanisation intervient donc dans un délai inférieur à neuf ans suivant sa création. Cela signifie que la procédure d'évolution du PLU est une modification avec enquête publique.

Par ailleurs, l'article L153-38 du Code de l'urbanisme indique 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 ».

En application de cet article, une notice a été établie, justifiant du peu de disponibilités foncières dans les zones U actuelles du PLU. Cette notice montre que:

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU;
- les disponibilités foncières actuelles en zone U restent limitées et font l'objet d'une très forte rétention foncière ;
- les disponibilités actuelles ne permettent pas d'envisager des opérations permettant de diversifier le parc de logements produit, après une forte production de logements locatifs sociaux ces dernières années.

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la Commune afin d'ouvrir partiellement à l'urbanisation et de programmer l'urbanisation de la zone 2AU,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité:

- **AFFIRME** la nécessité d'une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- **DECIDE** que les ouvertures interviendront en 2021 pour la première partie avec 9 logements, 2024 pour la deuxième avec 10 logements et de laisser en 2AU la troisième partie ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.
Certifié publié ou notifié selon les termes de la réglementation en vigueur

Le Maire,
Dominique VIOT



Département de l'Ain

GARNERANS

Notice justificative

***Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur le bourg de
Garnerans***

Janvier 2021

PREAMBULE

Le Plan Local de la commune de Saint Romain la Motte a été approuvé le 18 Avril 2017. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

La commune de Saint Romain la Motte souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation les zones classées 2AU au Plan Local d'Urbanisme et localisées dans le bourgs.

Le code de l'urbanisme précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Lorsque la zone à urbaniser a été définie depuis moins de 9 ans, l'ouverture à l'urbanisation n'implique pas de révision générale du document d'urbanisme mais nécessite de justifier l'ouverture à l'urbanisation.

L'article **L 153-31 du code de l'urbanisme** stipule que : *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

L'article **L 153-38 du code de l'urbanisme** précise 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. »*

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Romain la Motte ayant été approuvé 2017, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU localisées dans le bourg relève donc de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.

Conformément à la réglementation, il est nécessaire de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones. La présente notice a pour objectif d'apporter les justifications demandées.

SOMMAIRE

1 - DES OUVERTURES A L'URBANISATION COMPATIBLES AVEC LE PADD	4
1.1. Les zones 2AU du PLU	4
1.2. L'évolution communale depuis l'approbation du PLU	5
1.3. Le respect des objectif du PADD	6
2 - CAPACITES D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN	7
2.1. Les disponibilités foncières.....	7
2.2. Les difficultés rencontrées.....	9
3 - ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET.....	13
3.1. Objectif des ouvertures à l'urbanisation	17
3.2. Les éléments de faisabilité	17
3.3. Une nécessaire adaptation du Plan Local d'Urbanisme	18

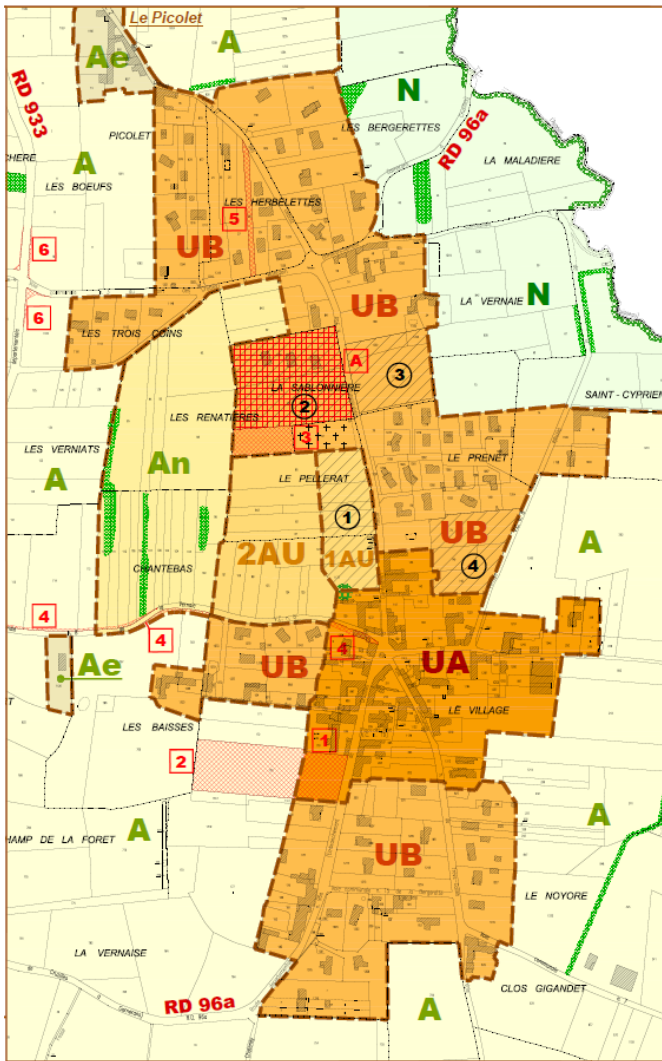
1 - UNE OUVERTURE A L'URBANISATION INSCRITE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

1.1. La zone 2AU du PLU

La zone 2AU du PLU de la commune de Garnerans est localisée sur le centre-bourg. Elle occupe une situation centrale au sein du tissu urbain du centre-bourg puisqu'elle est encadrée sur trois côté par des secteurs urbanisés classés en zone constructible.

- A l'Est, la zone 1AU est aujourd'hui intégralement urbanisée, il s'agit d'une opération très majoritairement constituée de logements locatifs sociaux.
- Au Nord se trouve le cimetière et le secteur défini pour l'extension future du cimetière.
- Au Sud, il s'agit de l'enveloppe urbaine du bourg classée en zone UB. Elle se caractérise par un bâti pavillonnaire

Cette zone 2AU représente une superficie d'environ 2,22 hectares.

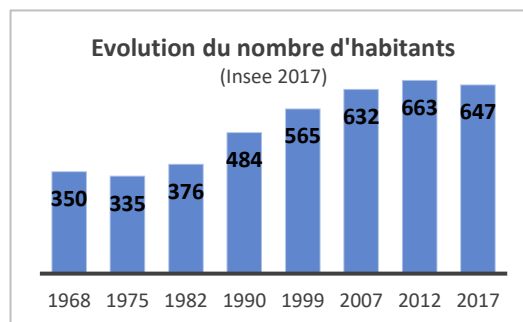


1.2. L'évolution communale depuis l'approbation du PLU

Evolution démographique

L'évolution démographique constatée ces dernières années montrent une légère diminution du nombre d'habitants. Les derniers chiffres Insee donnent 647 habitants. Cette diminution arrive après une longue période de croissance démographique constatée depuis la fin des années 70.

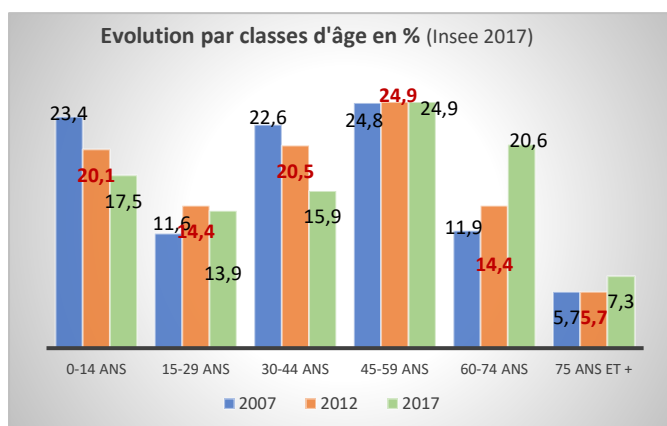
L'élaboration du PLU s'est faite sur une simulation de croissance démographique moyenne de l'ordre de +1% à compte de 2006 et devant porter la population à 760 habitants en 2026. Si cette simulation s'est vérifiée jusqu'en 2012, la dernière période intercensitaire montre une inversion de la tendance, avec la perte de 16 habitants.



	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Taille des ménages (personne/ménage)	2,71	2,58	2,58	2,80	2,87	2,76	2,66	2,46

Cette évolution démographique constatée trouve une explication dans le vieillissement de la population sur une période récente.

L'augmentation de la classe d'âge des 60-74 ans a été significative et s'est faite au détriment des moins de 15 ans et surtout des 30-44 ans.



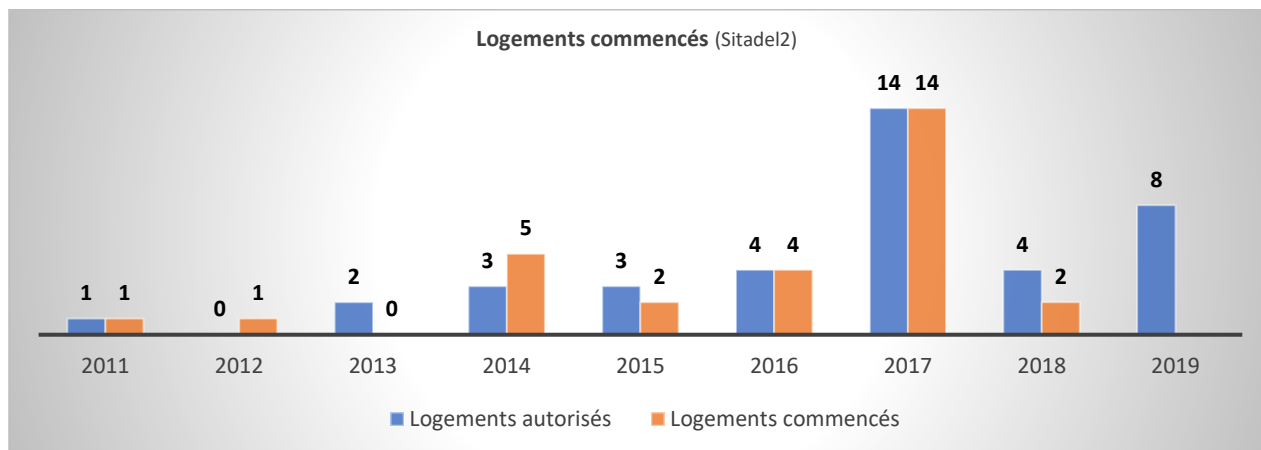
La taille des ménages a connu une diminution cohérente avec l'évolution des ménages au niveau national. Elle est aujourd'hui de 2,46 personnes par ménages.

<i>Source : Insee 2017</i>	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,6	1,7	3,2	1,7	1,4	1	-0,5
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,3	-0,6	0,1	0	0,4	0,1	0,3
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,3	2,2	3,1	1,7	1	0,9	-0,8

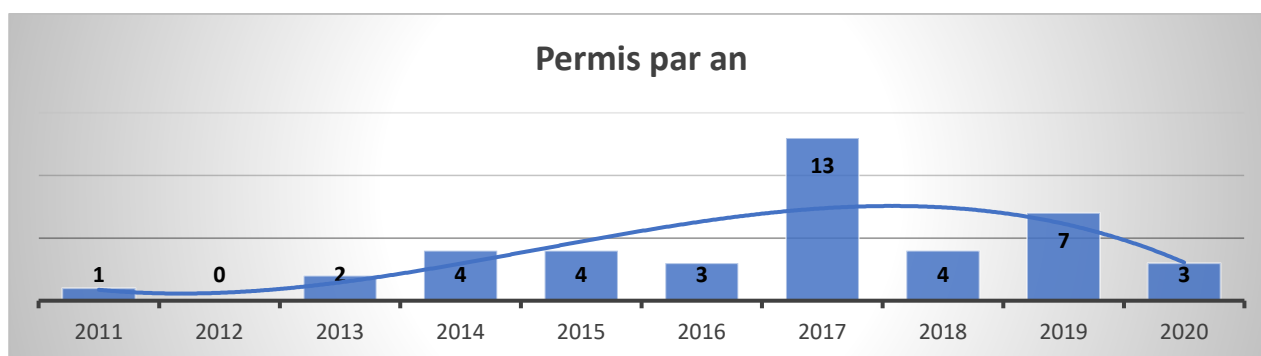
Le parc de logements

Le nombre total de logements est de 294 en 2017. Il est constitué à 89,4% de résidences principales. Les logements vacants, au nombre de 13, restent anecdotiques et s'établissent entre 3 et 4% de l'ensemble du parc de logements depuis de nombreuses années. Les résidences secondaires sont un peu plus nombreuses puisqu'elles représentent 6,3% du parc de logements. Les capacités de réinvestissement d'un parc de logements inutilisé ou sous utilisé restent minimes.

Depuis 2011, on comptabilise 39 logements autorisés (jusqu'en 2019) et 29 logements commencés (ces derniers ne sont disponibles que jusqu'en 2018).



L'analyse de la construction neuve a été complétée par le registre des permis de construire de la commune. Sur la période 2011/2020, cela représente la construction de 41 logements.



Rappel des objectifs du PLU

Le PLU approuvé en 2012 a été dimensionné jusqu'en 2026 sur la base d'une évolution démographique (2006/2026) de l'ordre de +1% par an et sur une diminution de la taille des ménages à 2,5 personnes. Cela équivaldrait à une population d'environ 760 habitants à l'horizon 2026.

Sur cette même période 2006/2026 le besoin en logements pour répondre au projet communal serait de 78 nouveaux logements. Lors de l'élaboration du PLU, les logements déjà réalisés ont été déduits de cet objectif, en l'occurrence cela représentait 14 logements entre 2006 et 2010. Cela laissait donc un objectif de 64 nouveaux logements à l'échéance 2026.

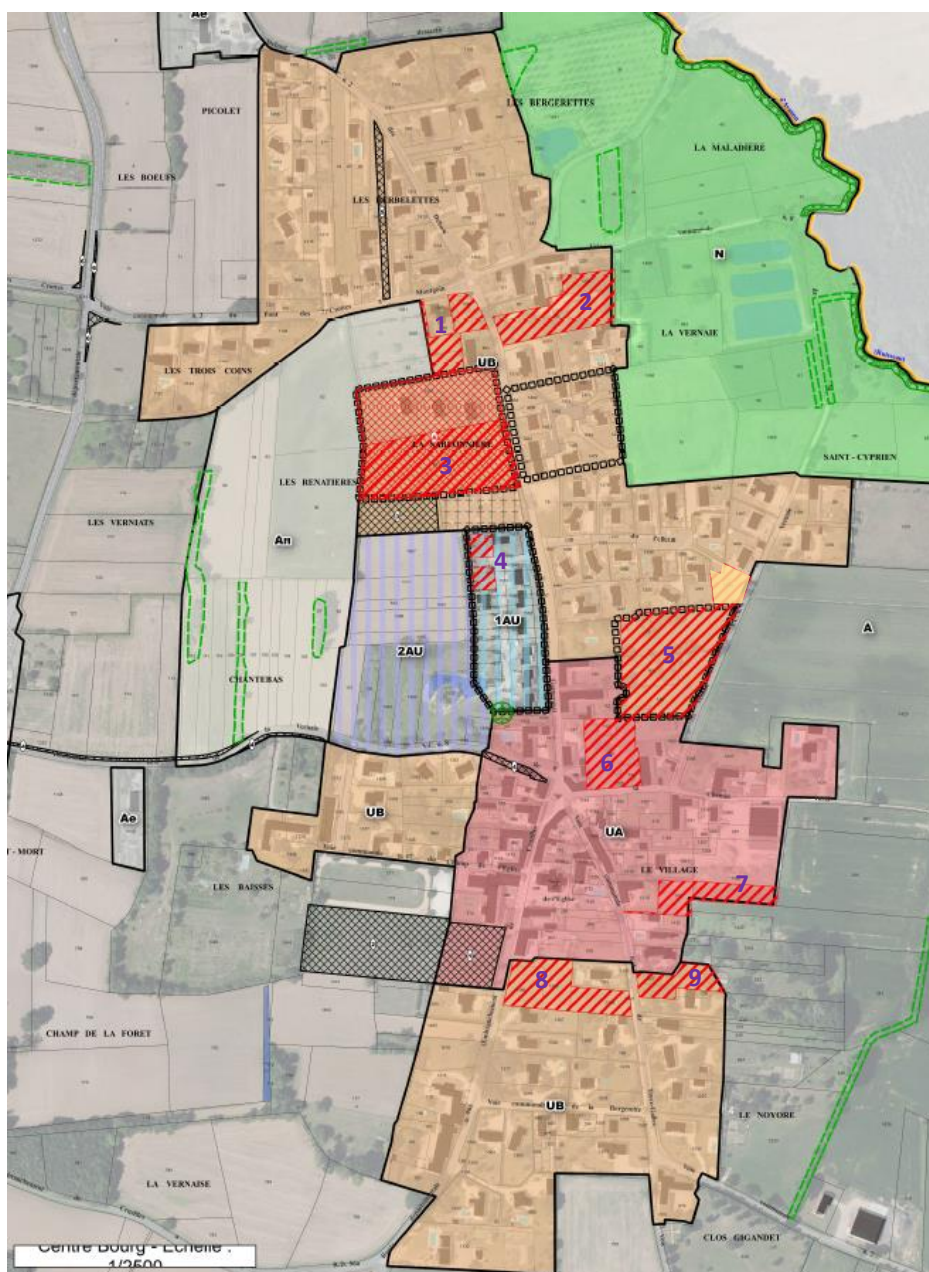
Cet objectif tenait compte d'une part de division parcellaire, pour 13 logements, et d'une part sur foncier non bâti en dent creuse pour 35 logements. Compte tenu du fonctionnement immobilier de la commune et d'une absence de pression foncière, un taux de rétention foncière de 50% a été appliqué qui ramène la capacité réelle à construire dans le tissu urbain à 24 logements.

Une extension du tissu urbain permettant la construction d'environ 40 logements a donc été prévue pour répondre aux objectifs du projet communal.

2 - CAPACITES D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN

2.1. Les disponibilités foncières

Une analyse des disponibilités foncières présentes dans le tissu urbain a été réalisée. Les surfaces disponibles au sein du tissu urbain représentent un potentiel de 3,06 hectares de foncier. Ces parcelles sont classées en zone constructible (UA ou UB)



Cependant, la commune rencontre des difficultés de mobilisation du foncier sur la commune. Les constructions réalisées au cours de ces dernières années, l'ont été de façon isolée sur des parcelles de petites dimensions, parfois en division parcellaire.

Elle est aujourd'hui confrontée à une rétention foncière importante sur les tènements de plus grandes dimensions, sur lesquels il est possible de travailler des opérations plus maîtrisées en termes de densité bâtie, de typologie de logements et de mixité sociale.

L'absence d'initiatives des propriétaires individuels en termes de mise sur marché de parcelle bloque la construction neuve et ne permet pas de produire des opérations répondant aux objectifs de la collectivité.



1 - Au nord du bourg les deux parcelles en limite de l'enveloppe urbaine ont été divisées. Une parcelle a été construite en retrait du rond-point, laissant une parcelle difficilement mobilisable en raison de sa localisation. Aujourd'hui il n'y a pas de tension sur le marché immobilier et des terrains présentant peu d'intérêt en termes de localisation, d'orientation, partent difficilement à la vente.

Les deux petites parcelles sur l'angle sud-ouest peuvent être considérées comme des divisions parcellaires, car appartenant à un tènement de taille beaucoup plus importante. Elles sont aujourd'hui enclavées et ne bénéficient d'aucun accès sur une voie publique. Elles sont utilisées comme jardin et espace extérieur principal de la maison d'habitation de la parcelle 841.

La mobilisation de ce foncier à court ou moyen termes semble compliqué.



2 – l'ensemble de parcelles identifié au nord-est du bourg représente une surface d'environ 3675 m². Au-delà de la rétention foncière importante sur ce tènement, la surface doit être minorée avec une occupation du foncier qui apparaît plus importante que ce que peut le laisser penser le cadastre.



3 – Le secteur de la Sablonnière a fait l'objet d'une opération de logement social sur la parcelle la plus au nord. 6 logements locatifs sociaux ont été créés par Dynacité. La parcelle sud constituait la suite de l'opération. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation et par une servitude de logement social. Très récemment un opérateur de logements sociaux s'est positionné pour créer 12 logements sociaux sur le site.



4 – La zone 1AU a fait l'objet d'une opération d'ensemble conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation mise en place dans le cadre du PLU. Elle a permis de produire une opération mixte de logement social et d'accession à la propriété. Les typologies bâties privilégient les formes d'habitat groupé et la densité de 15 logements à l'hectare a pu être mise en œuvre. Aujourd'hui la construction de 12 logements locatifs sociaux est achevée et il ne reste que deux parcelles en accession à la propriété encore libre et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ce foncier semble plus facilement mobilisable que certaines parcelles privées au sein du tissu urbain. Cette opération a permis de compenser l'opération qui n'a pas été faite au nord du cimetière. L'objectif initial en termes de densité bâtie (8 maisons individuelles) et de production de logements aidés (2) a été largement augmenté de manière à produire du logement diversifié.



5 et 6 – Une OAP a été mise en place sur un ensemble de parcelles donnant sur le chemin Saint Cyprien. Les parcelles entières ou partiellement concernées font partie de deux importantes propriétés. Une OAP a été mise en place de manière à encadrer plus particulièrement la densité, avec 11 logements prévus dont 4 logements groupés.

Cette OAP apparaît comme la principale raison de la rétention foncière sur ces parcelles. Les propriétaires, occupant les habitations intégrées au tènement, ne souhaite pas mettre en place une opération telle qu'elle est prévue dans l'OAP alors qu'ils occupent les habitations.

La concrétisation de cette opération apparaît compliquée à l'échéance du PLU, mais la collectivité ne souhaite pas pour autant des opérations ne répondant pas à une utilisation économe de l'espace.

Sur le secteur identifié **6**, la logique est identique. Ces deux secteurs correspondent aux grandes propriétés privées du bourg, pour lesquelles la valeur du bien que représente la partie habitation est très liée à l'environnement privilégié des constructions.



7 – Sur la partie ouest, la parcelle située à l'arrière de la maison d'habitation n'est pas constructible en l'état. La liaison avec la route départementale ne peut pas constituer un accès. Cela supposerait de revoir la desserte de la maison d'habitation à l'alignement pour travailler un accès commun. Récemment un permis pour une piscine a été accordé sur cette parcelle arrière.

Sur la partie Est, le terrain est aujourd’hui utilisé par une entreprise qui a besoin d’espace pour du stockage de matériaux. Il est difficilement envisageable de construire des habitations en continuité de cet espace. Le terrain ne présente aujourd’hui aucun accès sur une voie publique.



8 et 9 – Le secteur identifié 8 correspond à trois parcelles non bâties ne présentant pas de difficultés particulières. Seule la rétention foncière des propriétaires explique que ces parcelles ne se construisent pas.

2.2. Les difficultés rencontrées

Les disponibilités foncières théoriques en zone U représentent 3,06 hectares de foncier. Il est possible d'établir une hiérarchie quant à la mobilisation de ce foncier :

Secteur	Superficie	Capacité de mobilisation du foncier	Superficie mobilisable en m ²
1	1 752 m ²	Difficilement mobilisable	
2	3 675 m ²	Forte rétention foncière	
3	7 103 m ²	Un opérateur s'est positionné récemment	7 103
4	846 m ²	Parcelles facilement mobilisable	846
5	7 447 m ²	Plusieurs propriétaires mobilisation à 50%	3 770
6	2 747 m ²	Forte rétention 50%	1 380
7	2 142 m ²	Problème d'accès difficilement mobilisable	
8	3 412 m ²	Parcelles intéressantes mais rétention aujourd'hui	3 412
9	1 474 m ²	rétention	
	30 598 m²		16 511 m²

- 3,06 hectares en zone U dont 1,4 hectare présente des difficultés de mobilisation

Le foncier consommé depuis l'approbation du PLU n'a permis de réaliser que deux opérations répondant aux objectifs de densité que la collectivité a souhaité mettre en œuvre dans son PLU.

Les disponibilités foncières en dents creuses dans la zone urbaine sont soit de « petite » taille, parfois en division parcellaire et favorise la vente de terrains à bâtir isolé pour de la maison individuelle, soit impliquent une opération plus importante nécessitant le volontariat du ou des propriétaires pour réaliser ce type d'opération.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU représente une opportunité pour la collectivité d'organiser l'activité de construction dans les années à venir. La volonté de la collectivité est d'ouvrir la zone de façon progressive en fixant un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

L'objectif est de prévoir une urbanisation progressive, compatible avec le projet communal tel qu'il est défini dans le PADD.

2.3. Une ouverture partielle de la zone 2AU

L'absence de tension sur le marché immobilier sur le territoire communal fait qu'aujourd'hui il est difficile de lutter contre cette rétention foncière. La collectivité ne souhaite pas pour autant ouvrir intégralement la zone 2AU dont la superficie est de

Le choix a été fait de phaser l'ouverture à l'urbanisation en définissant de zone 1AU couvrant les deux tiers de la zone 2 AU et de les phaser dans le temps. Cela implique également que la partie la plus au Sud de la zone 2AU, restera donc en zone d'urbanisation future stricte, sans possibilité d'ouverture à l'urbanisation puisque l'échéance des deux ans sera passée.

2.4. Le respect des objectif du PADD

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune pour répondre au projet communal

Le reclassement partiel en zone 1AU permettait d'envisager le développement de la commune en deux tranches. La première de façon immédiate et la seconde à partir de 2023.

LES ORIENTATIONS DU PADD :

1. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE EN ASSURANT...

... La protection de l'agriculture

Il s'agit de permettre le fonctionnement et le développement des exploitations de la commune, tout en tenant compte des secteurs soumis à des risques ou présentant des enjeux environnementaux

... La protection des espaces naturels et des continuités écologiques

L'objectif est de préserver la vallée de la Saône identifiée au titre de plusieurs inventaires environnementaux et constituant une continuité écologique structurante. Cela concerne également la trame verte que constituent les vallées boisées de l'Avanon, du Minguet et du Beyou, les petits bois, les bosquets et les haies.

... La protection des paysages et du patrimoine bâti

Au-delà de des secteurs présentant un intérêt environnemental et paysager évoqués précédemment, il est important que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage en soignant la qualité architecturale des nouvelles constructions.

... La prévention des risques et des nuisances

La présence de risques et nuisances sur la commune, nécessite une prise en compte dans le projet communal. Ainsi les zones constructibles ont été définies de manières à ne pas exposer les habitants.

2. MAITRISE ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT...

... En poursuivant un développement démographique mesuré

L'objectif de la collectivité est d'envisager une croissance moyenne de 1 % par an qui portera la population de 623 habitants en 2006, année d'approbation du SCoT, à 760 en 2026, soit 137 résidents supplémentaires.

Sur la base de 2,5 personnes par logement en 2026, horizon du plan local d'urbanisme, les 760 habitants occuperont alors 304 logements. Garnerans totalisant 226 résidences principales en 2006, l'évolution retenue nécessite 78 nouveaux logements de 2006 à 2026, dont 14 ont déjà été réalisés de 2006 à 2010. 64 reste à réaliser jusqu'en 2026.

... En développant le village

Le choix a été fait de concentrer le développement communal sur le bourg, cela afin de ne pas aggraver les problématique de circulation et d'accès sur la RD 933, mais également de tenir compte de la présence d'activités agricoles dans certains hameaux. Cela permet également de rapprocher les habitants des équipements et de limiter les déplacements.

Pour les habitations concernées par une localisation dans les hameaux ou plus isolée, il est cependant important de permettre l'évolution du bâti.

Dans le bourg, sont possibles 13 logements par division de terrains bâtis et 35 sur des terrains non bâtis du tissu urbain. Constructibles depuis 1991 dans le plan d'occupation des sols et conservés sans construction par leurs propriétaires pour diverses raisons, ces terrains font cependant l'objet de rétention foncière. Est donc appliqué un abattement de 50 % qui ramène leur capacité à 24 logements. Une extension du tissu urbain permettant la construction d'environ 40 logements est donc nécessaire.

... En localisant et quantifiant le développement

L'extension du village doit a tenu compte de la préservation à l'est les espaces agricoles et au sud-est l'exploitation agricole, de la proximité des équipements centraux pour limiter les déplacements et favoriser la vie sociale, d'éviter l'urbanisation linéaire.

La seule zone non urbanisée répondant à ces critères se trouve au nord-ouest du centre village. Pour modérer la consommation de l'espace et l'étalement urbain, la zone d'extension nécessaire pour les 40 logements doit couvrir, selon une densité moyenne de 15 logements à l'hectare compatible avec les orientations du ScoT, environ 2,7 hectares. La partie résiduelle permettra de développer le village à long terme, au-delà de 2026.

... En organisant et maîtrisant le développement

Il convient d'urbaniser d'abord la partie de la zone la plus proche du centre, à Est, la partie Ouest, destinée au long terme, pouvant en attendant rester en zone agricole sans toutefois y permettre de constructions, à l'exception d'éventuels équipements publics, pour préserver le développement futur.

Des orientations d'aménagement et de programmation, indispensables pour garantir une urbanisation s'intégrant dans le tissu urbain existant et une utilisation économe de l'espace, sont prévues sur la partie immédiatement constructible et deux espaces non bâtis.

Pour garantir un développement progressif, cette zone d'extension est divisée en deux parties :

- . Une partie immédiatement constructible, au contact du centre le long du chemin du Pellerat (RD 96a) ;
- . Une partie qui ne le deviendra qu'après urbanisation de la majeure partie de la première.

... En diversifiant l'offre d'habitat

Il est important que le développement de la commune s'accompagne de la production d'un habitat diversifié favorisant la mixité des typologies d'habitat et la mixité sociale, notamment à l'intention des populations jeunes et âgées.

A cette fin sont prévues des typologies d'habitat variées comprenant majoritairement des maisons individuelles groupées, 8 logements locatifs aidés sur le terrain de ceux existants et le terrain contigu au sud et 15 % de logements locatifs aidés dans la zone d'extension.

... En confortant l'offre en services

La Municipalité prévoit l'extension de la mairie, du groupe scolaire et du terrain de sports avec des stationnements pour les véhicules ainsi que l'extension du cimetière.

Elle prévoit également, pour la sécurité :

- . un chemin piétons aux Herbelettes ;
- . d'aménager les carrefours du chemin de Trève de Galle et du chemin des Trois Coins avec la RD 933 ;
- . d'aménager le chemin de la Gare (de la place du village à la RD 933).

La desserte en assainissement collectif du hameau de Romans est projetée au second semestre 2013.

En ce qui concerne les communications numériques, la commune est actuellement desservie en Wifi depuis le château d'eau de Bey et un relais sur Garnerans et doit l'être en très haut débit en 2012 par le Syndicat Intercommunal d'énergie et de e-communication de l'Ain dans le cadre du déploiement d'un réseau de fibre optique appelé LIAin (Liaison Internet de l'Ain).

... En développant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile

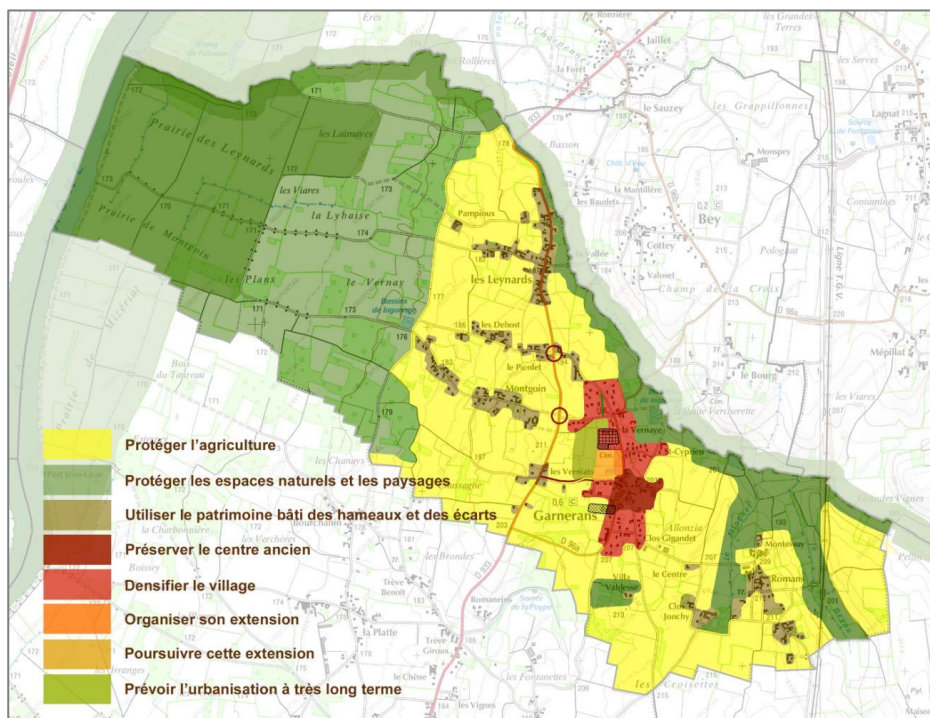
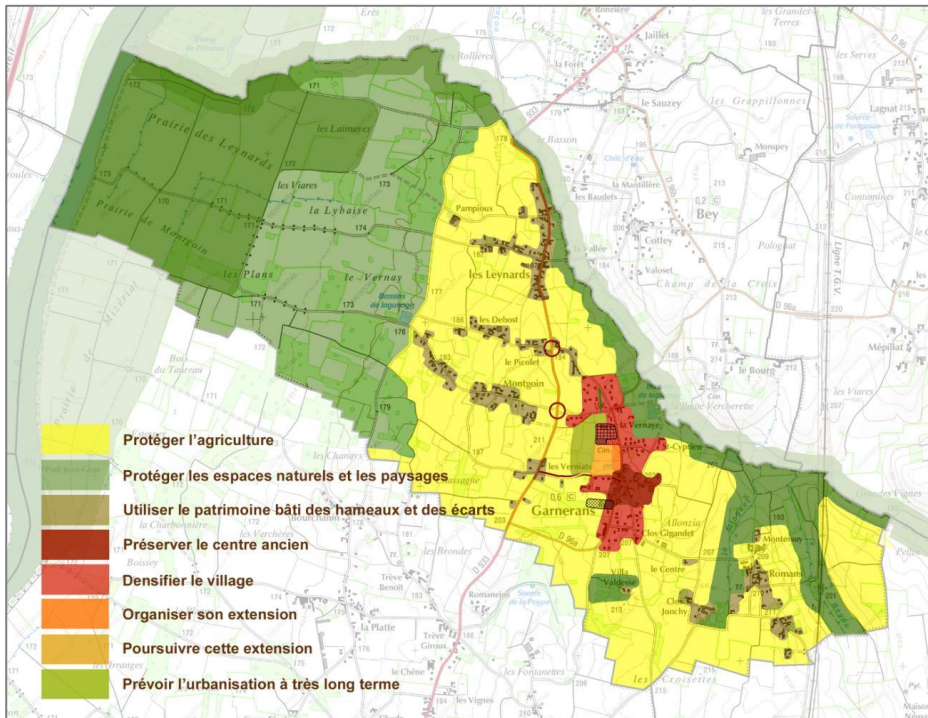
Des chemins piétons permettant un accès sécurisé au centre village sont prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone d'extension. Le futur chemin piéton prévu des Herbelettes sécurisera en partie leurs déplacements.

En ce qui concerne les déplacements plus longs (en cars), plusieurs horaires sont synchronisés avec le train express régional vers et en provenance de Lyon.

3. MAINTIEN DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET IMPLANTATION D'ACTIVITES DE PROXIMITE

Le développement économique est une compétence intercommunale, et les zones d'activités réparties sur le territoire intercommunal offrent encore des disponibilités foncières pour des entreprises.

Au niveau local, il s'agit de maintenir et développer le tissu économique local, moteur essentiel des relations sociales, notamment de l'entreprise de travaux publics du village, l'implantation d'un artisanat de proximité compatible avec l'habitat, et de permettre l'installation éventuelle d'autres commerces.



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans le projet de territoire de la commune à l'échéance de 2026. Elle était prévue après urbanisation de la majorité de la zone 1AU actuelle. Or, la zone 1AU a été intégralement urbanisée.

Dans la mesure où des disponibilités foncières sont encore disponibles dans le tissu urbain, la collectivité ne souhaite pas ouvrir l'intégralité de la zone 2AU, même si la dernière reste fermée à l'échéance du PLU, c'est-à-dire 2026.

3 - ELEMENTS DE FAISABILITE DU PROJET

3.1. Objectif de l'ouverture à l'urbanisation

La zone urbaine accueille des possibilités de construction de façon éparse dans le tissu urbain sur des parcelles ne permettant que difficilement d'envisager des opérations cohérentes favorisant la réalisation de logements suffisamment diversifiés pour répondre aux problématiques constatées sur la commune ces dernières années.

La production en logements de ces derniers années a fortement privilégié le logement locatif social et une opération supplémentaire semble se dessiner sur le secteur soumis à servitude de logements sociaux. Cette offre est devenu « systématique » sur la production récente et il est important de pouvoir offrir un parc de logements en accession à la propriété pour favoriser des parcours résidentiels plus diversifiés.

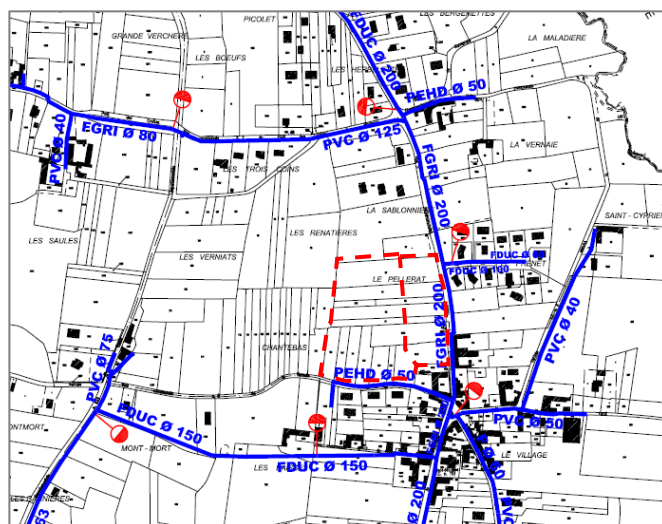
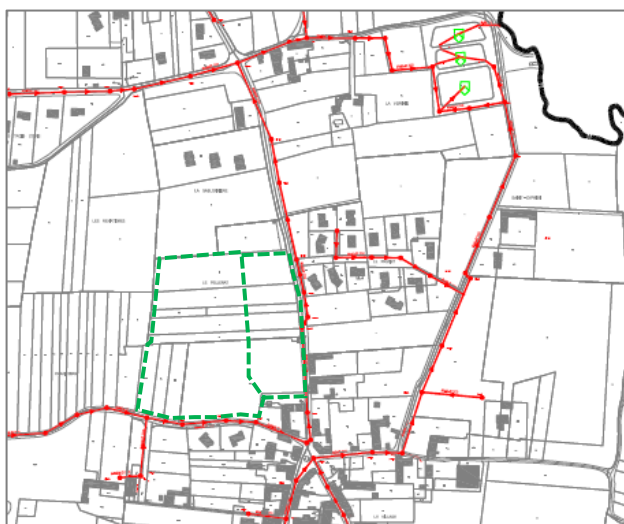
L'ouverture partielle de la zone 2AU aura l'avantage de favoriser une maîtrise de la construction neuve en termes de temporalité en évitant une arrivée importante de nouveaux ménages et une diversification de l'offre.

3.2. Les éléments de faisabilité

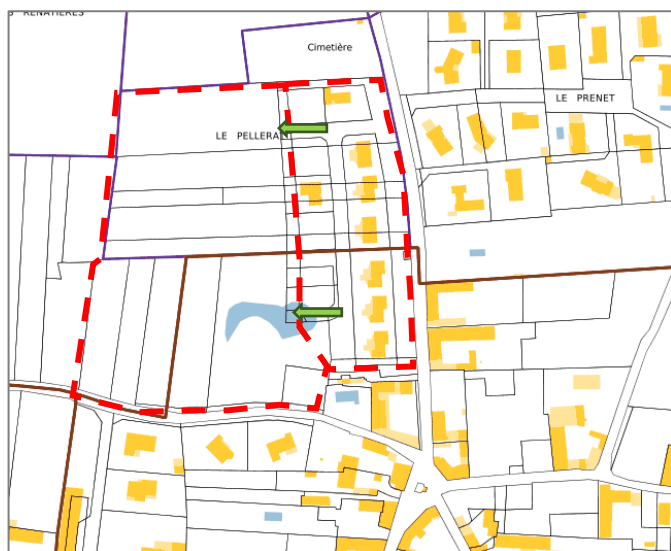
La zone 2AU bénéficie de deux accès aménagés dans le cadre de l'opération de logements sociaux de la zone 1AU actuelle. Les voiries sont ainsi amorcées et les réseaux présents en limite de zone.

Le bourg est desservi en assainissement collectif. La station d'épuration est localisée au nord-est du bourg, en limite communale avec la commune de Bey. Cet ouvrage a fait l'objet d'importants travaux en 2009 pour une mise aux normes des installations est une augmentation de la capacité qui est ainsi passée de 250 à 600 équivalents habitant (EH).

Il s'agit d'une lagune à filtres plantés de roseaux. La capacité nominale de la station est de 600 EH. En 2019, la charge entrante représentait 283 EH. L'ouverture à l'urbanisation ne représente donc pas une difficulté en matière d'assainissement, la lagune ayant la possibilité d'accueillir l'ensemble des opérations initialement prévues sur le bourg qu'elles soient en cours ou prévues dans le cadre du PLU.



Les plans ne font pas encore apparaître les extensions de réseaux réalisées dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU actuelle



Aménagement de la connexion avec la zone 2AU



3.3. Une nécessaire adaptation du Plan Local d'Urbanisme

Aujourd'hui le secteur concerné sur le bourg est une zone d'urbanisation future stricte. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une procédure d'évolution du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation et le passage en zone 1AU, zone d'urbanisation opérationnelle, permettra d'organiser et de planifier l'urbanisation future sur des opérations répondant aux objectifs que la collectivité s'est fixés en termes de production de logements, de forme et de densité.

Cette adaptation passe par une procédure de modification du PLU avec enquête publique. Cette modification va permettre d'ouvrir partiellement la zone 2AU en créant deux zones 1AU sur la partie nord afin d'ouvrir progressivement à l'urbanisation. La dernière tranche, au Sud, restera classée en 2AU afin de mieux maîtriser l'urbanisation et de ne pas occulter la possibilité de mobiliser certaines dents creuses aujourd'hui en zone constructible et faisant l'objet de rétention.