

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
DE BESSENAY

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Séance du 31 Janvier 2023

Nombre de membres :

Afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération :  
19

L'an deux mille vingt-trois et le trente-et-un janvier à 19 H 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle d'honneur de la mairie, sous la présidence de Madame Karine FOREST, maire.

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :

Plan Local d'Urbanisme, Ouverture à l'urbanisation de la zone AU du centre.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 26/01/2023

Date d'affichage du compte-rendu : 07/02/2023

01/2023DE05

Présents : Mesdames et Messieurs BORGOGNO Thierry, BOUVEYRON Murielle, FERRIERE Marie-Odile, LOMBARD Daniel, PIRAUD Fabrice, HYVERNAT Mireille, BLANC Bernard, BRENIER Christelle, NAILI Karim, CROCI David, DELPEUX Florence, DESFARGES Sandrine, FOUILLET Carole, PINET Bernard, TULOUP Corinne, MALIGEAY Jacques, ARQUILLERE Pascal

Absents excusés : Delphine VICENTE (pouvoir à Bernard PINET),

Secrétaire de séance : Florence DELPEUX

\*\*\*\*\*

Madame le Maire rappelle que la commune de Bessenay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2012.

Pour mémoire, l'évolution du contexte local a conduit la collectivité à adapter son document dans le respect de son projet d'aménagement et développement durables à quatre reprises :

- Une modification n°1 approuvée le 18 octobre 2016, afin d'ouvrir partiellement la zone AU de la Drivonne et d'apporter quelques évolutions aux limites des zones urbaines et agricoles, ainsi qu'un complément à l'inventaire du patrimoine agricole en zone N.
- Une révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 5 décembre 2017, visait à déplacer les locaux techniques municipaux, chemin de la Drivonne et créer une zone Ue à cette occasion.
- Une modification n° 2 a été approuvée le 29 septembre 2020, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités AU<sub>i</sub> des Garelles, un projet porté par la CCPA, destiné à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur.
- Une modification n° 3 du PLU en cours, afin de mettre à jour notamment l'inventaire du patrimoine agricole, adapter le règlement aux exigences de la loi ELAN et faire évoluer le zonage agricole en fonction des nouveaux besoins de l'activité.

Le constat de la faible disponibilité foncière et de la baisse de la population a conduit la collectivité à engager une étude d'opportunité, visant à faire un bilan de son PLU au regard de l'évolution de la construction, de la diversification de l'offre de logements et de densification.

Madame le Maire informe par ailleurs l'assemblée d'un projet privé de réalisation d'un programme de construction Rue Marcel Roux

Cette opération peut donner lieu à une déclaration de projet, suivant le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la Loi MOLLE du 25/03/2009 et l'ouverture à l'urbanisation de « la zone AU du centre ».

La zone AU est située dans le bourg entre la zone Ua centrale, la zone Ub pavillonnaire et la zone AUb qui a fait l'objet d'une OAP pour accueillir une maison de santé et des logements sociaux. La zone AU a une emprise totale de 12546 m<sup>2</sup>. Mais l'occupation n'est pas homogène et se décompose en 3 secteurs distincts :

- La parcelle cadastrée C 1540 d'une superficie de 1390 m<sup>2</sup> est occupée par une habitation et un jardin. Il s'agit de la parcelle d'origine divisée depuis 2013 pour détacher la parcelle du projet. Elle doit rester en l'état dans l'immédiat.
- La parcelle du projet cadastrée C 1541, vide de construction, a une superficie de 6760 m<sup>2</sup> environ. Elle est située en « dent creuse » dans le tissu urbain et constitue l'assiette foncière du projet d'urbanisation, la tranche 2 du clos du centre. Elle bénéficie d'une position stratégique pour assurer une diversification de l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans la volonté de la commune de diversifier l'offre de logements et maintenir une dynamique démographique suffisante et nécessaire pour les équipements collectifs et commerces de la commune.
- Enfin, l'ensemble bâti le long de la rue du nord comprend un entrepôt et 4 logements (parcelles C721, 1124 et 1235). Il est prévu dans le PLU pour une requalification future du site.

La zone AU est conditionnée par l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble. Il s'agira de s'assurer du devenir :

- de la parcelle n° 1540 incluse à la fois dans la zone AU et dans la servitude de mixité sociale S2,
- des parcelles bâties et occupées par des logements et une activité économique , comprise dans la servitude S3.

Le SCOT approuvé en 2010 classait Bessenay en polarité 3 et le PLH de la CCPA proposait les principes suivants :

- un objectif de population de 2413 habitants maximum en 2020, organisé uniquement sur le centre urbain. En 2022, la population constatée est de 2346 habitants sur la commune, soit un déficit d'environ une trentaine de famille ;
- la création de 220 logements nouveaux maximum entre 2006 et 2020 (soit 15,7 par an), dont 115 pour la population nouvelle. Durant la période, il s'est créé 129 logements nouveaux, soit 91 en dessous de l'objectif maximum du SCOT. Depuis 2012 et l'application du PLU, le bilan des PC déposés est de 90 nouveaux logements, soit un rythme de 8,2 logements par an, près de deux fois inférieurs au rythme maximum préconisé par le SCOT.
- Une part minimale de 15% de logements sociaux dans la création de logements nouveaux, soit 34 à réaliser sur la période. La part en locatif aidé est de 34,5 % avec 29 logements créés. Le parc social est estimé aujourd'hui à 7,3 %.
- Le SCOT en vigueur demande aux collectivités de mettre en œuvre le concept de « village densifié » avec pour Bessenay une densité moyenne de 25 à 30 logements / hectare. Depuis 2012, il s'est créé 90 logements sur 2,8 hectares de projet. La densité moyenne est de 32 logements/hectare.
- Une répartition de 25 % maximum en logements individuel, de 45% en groupé et de 30 % en collectif. La maison individuelle neuve est en baisse avec 20 unités (22 %) pour 25 % maximum demandé par le SCOT.

En outre, il précise que les orientations d'aménagement doivent comporter des dispositions visant à assurer une véritable démarche de projet urbain ainsi que la qualité des espaces publics qui accompagnent la constitution de ces nouveaux tissus et favoriser l'habitat bioclimatique (que les documents d'urbanisme locaux autorisent conformément aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> de la loi du 17 février 2009), les bâtiments positifs en biodiversité (ex toitures végétalisées, noues paysagées), la limitation des surfaces imperméabilisées dans l'aménagement des espaces extérieurs, la récupération des eaux de pluie ainsi que la desserte douce entre quartiers et équipements public.

Ces principes participent à l'affirmation de l'intérêt général du projet, nécessaire à la procédure de déclaration. En outre, la prise en compte des enjeux liés au changement climatique sont demandés dans le futur SCOT.

Enfin, depuis 2012, la commune connaît une forte hausse de la réhabilitation, avec 35 logements (39% du parc nouveau) et seulement 55 logements neufs. Mais surtout dans la période, 57% de la construction neuve (29 logements) et 86 % de l'offre en logement social sont le fait de 2 opérations situées en zones AU du PLU.

Le rythme de la création de logements nouveaux est fortement dépendant des opérations menées par la collectivité sur des zones AU. Sans cela, la collectivité n'aurait pas pu avoir un rythme de création de logements suffisants pour soutenir le dynamisme démographique et le commerce local.

Et la zone « AU du centre » est la dernière disponible.

La présente déclaration de projet doit permettre de relancer une évolution démographique suffisante avec une typologie adaptée. Une opportunité à saisir au moment où le projet d'extension de la ZA des Garelles mené avec la CCPA rentre en phase opérationnelle et où une offre concomitante emploi- logement pourra être proposée sur le territoire.

Enfin, considérant qu'il convient d'organiser une concertation préalable, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 modifiées par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, associant les habitants, et toutes personnes morales ou physiques concernées par la présente procédure de modification du document d'urbanisme, il est proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- mise à disposition du public d'un dossier avec les informations relatives aux études au fur et à mesure de l'avancement de la modification du PLU en mairie et aux heures habituelles d'ouverture au public,
- tenue d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie et aux heures habituelles d'ouverture au public,
- information du public par voie d'affichage et insertion dans le bulletin municipal,
- tenue d'une réunion publique au moins, dont la date et le lieu sont à définir.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de modification du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Lyonnais approuvé le 02 février 2011,

Vu la délibération n° 01/2012DE01 en date du 17 janvier 2012 du conseil municipal de la commune de Bessenay approuvant le PLU,

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, Jacques Maligeay, propriétaire mitoyen et intéressé à ce titre se retire ; le Conseil Municipal, par 18 voix pour :

- **APPROUVE** l'utilité d'une déclaration de projet au PLU de la commune de Bessenay pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus,
- **DECIDE** d'engager la procédure de déclaration de projet au Plan Local d'Urbanisme conformément au décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la Loi MOLLE du 25/03/2009 et l'ouverture à l'urbanisation de « la zone AU du centre » dont l'objet de la présente procédure rentre dans ce cadre,
- **AUTORISE** Mme le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant cette procédure.

Fait et délibéré aux jours, mois, an susdits

Le Maire  
Karine FOREST



AR CONTROLE DE LEGALITE : 069-216900217-20230131-012023DE05-DE  
en date du 02/02/2023 ; REFERENCE ACTE : 012023DE05