

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
BESSEY

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Séance du 16 Décembre 2024

Nombre de membres :

Afférents au Conseil Municipal : 19

En exercice : 19

Qui ont pris part à la délibération :

19

L'an deux mille vingt-quatre et le seize décembre 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 :

Approbation de la Déclaration de

Projet valant mise en

compatibilité du PLU

Date de la convocation du Conseil Municipal : 11/12/2024

Date d'affichage du compte-rendu : 23/12/2024

Présents : Mesdames et Messieurs BORGOGNO Thierry, BOUYEYRON Murielle, FERRIERE Marie-Odile, LOMBARD Daniel, PIRAUD Fabrice, HYVERNAT Mireille, BLANC Bernard, BRENIER Christèle, CROCI David, DELPEUX Florence, DESFARGES Sandrine, FOUILLET Carole, ARQUILLERE Pascal, TULOUP Corinne,

Absents excusés avec pouvoir : NAILI Karim (pouvoir à MO FERRIERE), PINET Bernard (pouvoir à T BORGOGNO), MALIGEAY Jacques (pouvoir à C TULOUP), VICENTE Delphine (pouvoir à C BRENIER)

Secrétaire de séance : Mireille HYVERNAT

\*\*\*\*\*

12/2024DE09

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2511 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement ;

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, et ses différentes mises à jour, modifications, révisions simplifiées intervenues depuis cette date ;

Vu la délibération en date du 31 janvier 2023 approuvant l'utilité d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et décidant d'engager cette procédure,

Vu l'organisation d'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, ayant retenu les modalités de concertation suivantes :

- affichage de la délibération engageant la procédure de déclaration de projet 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 le 03 avril 2024,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 16 janvier 2024 relatif à la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement de la zone AU du Clos du Centre,

Vu l'autoévaluation réalisée pour la saisine de l'Autorité environnementale,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de notre commune dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement du Clos du Centre en date du 11 mars 2024,

Vu l'avis favorable assorti de 2 observations de Monsieur le Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique qui s'est tenue du mardi 9 avril au lundi 13 mai 2024,

Considérant que 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,

Considérant l'existence d'un projet privé de réalisation d'un programme de construction Rue Marcel Roux et que celui-ci 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 ».

Considérant la zone AU 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, d'une emprise totale de 12546 m<sup>2</sup>, dont 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> 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, d'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 comprenant un entrepôt et 4 logements (parcelles C721, 1124 et 1235). Il est prévu dans le PLU pour une requalification future du site.

Considérant que la zone AU est conditionnée par l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble s'assurant 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.

Considérant que le SCOT approuvé en 2010 qui 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 était 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.

Considérant que, 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 indiquant que 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.

Considérant que la zone « AU du centre » est la dernière disponible,  
Considérant que la présente déclaration de projet doit permettre de relancer une évolution démographique suffisante avec une typologie adaptée et est une opportunité à saisir au moment où le projet d'extension de la ZA des Garelles mené avec la CCPA rentre en phase opérationnelle permettant à une offre concomitante emploi- logement d'être proposée sur le territoire,

Considérant que des réponses ont été apportées aux remarques de Monsieur le Commissaire Enquêteur en demandant un aménagement paysager en chicane de la liaison viaire de desserte locale entre l'allée du Clos du Centre et la rue Marcel Roux permettant de limiter la vitesse, l'aménagement d'un pan coupé de 15 m de large du débouché sur la rue Marcel Roux pour permettre une bonne visibilité et une vitesse pouvant être limitée à 20 km/h,

Considérant que l'ensemble de ces principes participent à l'affirmation de l'intérêt général du projet, nécessaire à la procédure de déclaration et que la prise en compte des enjeux liés au changement climatique sont demandés dans le futur SCOT,

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **DECLARE** l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du Clos du Centre d'intérêt général,
- **ADOpte** la déclaration de projet relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Clos du Centre. La déclaration de projet emporte approbation des dispositions du PLU mises en compatibilité.

Fait et délibéré aux jours, mois, an susdits.

Le Maire  
Karine FOREST

