

SIVOM D'AGGLOMÉRATION JAYAT-MALAFRETAZ-MONTREVEL-EN-BRESSE

RÉUNION DU COMITÉ SYNDICAL SÉANCE du 24 juin 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Délibération N°2019 06 - 04

Date de convocation : 14 juin 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 24 juin 2019 à 18h00, une réunion légalement convoquée du SIVOM D'AGGLOMÉRATION JAYAT-MALAFRETAZ-MONTREVEL EN BRESSE, s'est déroulée à la cité Administrative – Place de la Résistance à Montrevel en Bresse, sous la présidence de Monsieur Alain VIVIET.

Présents : HANRIOT Julien - LONGERON Robert –MOREL Mickaël - NEVORET BURTIN Nathalie (commune de Jayat) BELFIS Sylvain - GIRAUDET Jean-François - RIGAUDIER Monique – VERNOUX Patrick - VIVIET Alain (commune de Malafretaz) - BEREZIAT Albert - BREVET Christiane - LAURENCIN Stéphanie - MARMONT Philippe PERROUD Christelle - ROCHE Jean-Pierre (commune de Montrevel-en-Bresse) -

Excusé (es) : BEAUDET Marie-Pierre (pouvoir donné à Mickael MOREL) - MOREL Catherine (commune de Jayat) - DEBLANDER Véronique (commune de Malafretaz)

Secrétaire de séance : PERROUD Christelle

Objet : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aux située dans le prolongement du Parc d'activités de Jayat

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme du SIVOM Jayat-Malafretaz-Montrevel été approuvé le 6 mai 2013. Depuis le PLU a connu diverses évolutions réglementaires (modifications simplifiées approuvées le 24 novembre 2014 et le 30 juin 2016). Aujourd'hui le SIVOM souhaite engager une nouvelle procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à vocation d'activité pour permettre le développement économique du territoire.

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant 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 PLU du SIVOM couvre le pôle de Montrevel qui assure une fonction de centralité à l'échelle du bassin de vie de proximité du Nord de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B). Il accueille une urbanisation résidentielle diversifiée de plus de 3 000 logements (INSEE 2015) et une activité économique, industrielle, artisanale et commerciale, dynamique qui capte 1 772 emplois (INSEE 2015).

Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B, l'agglomération de Montrevel est identifiée comme un pôle structurant, dont la vocation est de se développer, de maintenir et renforcer son niveau d'équipements et de services, son activité économique, pour conforter son rôle polarisateur et rayonnant à l'échelle du bassin de vie de proximité qu'elle structure.

En complément à la vocation économique tertiaire du centre-ville, le pôle de Montrevel-en-Bresse dispose de 2 zones d'activités économiques :

- Au Nord, le Parc d'Activités (PA) de Jayat d'une dizaine d'hectares à vocation mixte commerciale ou de services, qui accueille 11 entreprises ;
- A l'ouest, le PA des Treize Vents d'une dizaine d'hectares à vocation mixte artisanale et industrielle qui accueille une trentaine d'entreprises.

Dans la mesure où ils n'ont pas la même vocation et dans la mesure où ils accueillent des activités qui, du fait de leurs fonctions ou de leurs besoins en foncier ne trouvent pas de place en centre-ville, ces 2 PA sont appelés à se développer pour permettre l'essor économique de Montrevel, pôle structurant du SCOT.

Capacités d'urbanisation :

Le PA de Jayat se situe dans le prolongement de l'urbanisation du centre-ville. Il s'étend, du Nord au Sud, de l'Intermarché installé en entrée de l'agglomération, jusqu'à une station de lavage. Il regroupe une diversité d'activités commerciales et de service au sein d'un espace d'une dizaine d'hectares structuré le long de la route Bresse-Cocagne, parallèle à la RD 975, route de Châlon. Cet espace à vocation économique est classé en zone UX du PLU. 90% de cet espace est aujourd'hui occupé par des entreprises.

Actuellement les possibilités de proposer une nouvelle offre foncière à des entreprises sont constituées par :

- Les parcelles inoccupées à l'intérieure de la zone UX ;
- Les terrains classés en zone 1AUx et 2AUX en extension au Nord du PA ;
- Les terrains classés en zone 1AUe et 2AUX en extension au Sud du PA.

S'agissant des terrains au Nord :

La zone 2AUX constitue une réserve foncière non ouverte à l'urbanisation. La zone 1AUx est réservée pour l'extension du site « Intermarché ». Un permis de construire a été déposé pour l'extension du bâtiment commercial et la réorganisation des aménagements annexes (parking, station-service) en investissant l'espace classé en zone 1AUx

S'agissant des terrains inoccupés en zone UX :

- les parcelles 1 et 132 sont concernées dans leur grande majorité par l'emplacement réservé n° 3 pour la réalisation d'une déviation et ne sont donc pas aménageables pour accueillir des activités ;
- les parcelles 130 et 131, qui représentent une surface d'environ 4 500 m², sont situées à l'arrière de parcelles occupées et ne sont pas directement accessibles.

Ces terrains qui restent libres ne sont pas mobilisables à court terme et ne constituent donc pas une disponibilité foncière.

S'agissant des terrains au Sud :

La zone 1AUe au sud est destinée à accueillir des équipements publics, qui sont déjà identifiés et font l'objet d'emplacements réservés (ER) : ER 13 pour la réalisation d'un centre technique porté par le Département, ER 12 pour la réalisation d'une gendarmerie. La zone 2AUX constitue une réserve foncière de 5 625 m².

Cette zone 2AUX présente une façade sur la route Bresse-Cocagne qui la rend facilement accessible et offre une visibilité pour les futures entreprises. Dans le prolongement sud du parc d'activités, et à l'articulation avec les zones résidentielles, elle offre l'opportunité de constituer, avec les projets de gendarmerie et de centre technique départemental, un ensemble bâti cohérent en accroche avec l'urbanisation de la ville.

Dans ce contexte, son ouverture à l'urbanisation permettrait d'accueillir des activités artisanales ou de services dans des conditions optimisées.

Faisabilité opérationnelle :

Cet espace d'extension sud du PA de Jayat est constitué de deux parcelles :

- la parcelle 113, propriété du Département, destinée à la réalisation d'un centre technique ;
- la parcelle 112, propriété de la CA3B, qui couvre le projet de gendarmerie et la zone 2AUX.

Sur l'ensemble de cette parcelle n° 112 de 1,5 ha un permis d'aménager a été délivré en 2017. Il prévoit l'aménagement d'un maximum de 8 lots, dont un dédié au projet de gendarmerie. Le projet de gendarmerie est actuellement en cours, l'autorisation de construire a été délivrée le 16 août 2017. La gendarmerie occupera toute la partie ouest de la parcelle 112. Reste sur la partie est un espace utile d'environ 5 000 m², qui couvre la zone 2AUx et une petite partie de la zone UX. Sur cet espace, deux porteurs de projets se sont déjà manifestés pour l'installation d'activités de service. Les travaux de voirie et de réseaux ont été réalisés.

La maîtrise foncière de la part de la collectivité, la délivrance d'un permis d'aménager et la réalisation des travaux d'équipements de la zone garantissent la faisabilité opérationnelle du projet.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUx d'une superficie de 5 625 m² dans le prolongement sud du PA de Jayat, se justifie au regard des besoins du territoire, des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle du projet. Elle présente les avantages :

- de permettre le développement économique du pôle de Montrevel ;
- de structurer un espace urbain mixte comportant des équipements (gendarmerie, centre technique), des services, de l'artisanat et de l'habitat (logements des gendarmes) qui marquera un lien entre l'urbanisation économique au nord et les confins de l'urbanisation résidentielle de la ville au sud ;
- de garantir la faisabilité opérationnelle de l'urbanisation car ce terrain est propriété de la collectivité et un permis d'aménager y a été délivré ;
- de permettre aux futures activités de bénéficier d'une situation valorisante : facilement accessible et visible le long de la route, et proche du centre-ville.

Afin de prendre en compte la spécificité du site (en contact avec une urbanisation résidentielle et à proximité du centre-ville et de ses commerces) : l'installation de commerces, d'activités industrielles ou d'entrepôts n'y sera pas autorisée.

Cette nouvelle urbanisation s'inscrit pleinement dans les objectifs énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de renforcer la polarité économique de l'agglomération, notamment en apportant un appui au parc d'activités de Jayat.

Elle contribue également à la mise en œuvre du SCOT dans la mesure où elle renforce le dynamisme et l'attractivité de Montrevel-en-Bresse qui constitue un pôle structurant dans l'armature urbaine du SCOT dont la vocation est de se développer pour assumer un rôle territorial polarisant et rayonnant. Par ailleurs, les activités qui s'installeront dans la zone ne seront pas de nature à concurrencer l'animation commerciale du centre-ville.

Le Comité Syndical,

VU la délibération du Comité Syndical en date du 6 mai 2013 qui a approuvé le PLU,

VU la délibération du Comité Syndical en date du 24 novembre 2014 qui a approuvé la modification n° 1 du PLU,

VU la délibération du Comité Syndical en date du 30 juin 2016 qui a approuvé la modification n° 2 du PLU,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 1153-38

CONSIDERANT que, au vu de l'argumentaire présenté, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx en extension sud du Parc d'Activités de Jayat pour créer une offre foncière destinée à accueillir des activités artisanales ou de services est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée.

Les Conseillers du SIVOM de Jayat-Malafretaz-Montrevel en Bresse, ouï l'exposé du président du Comité Syndical,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité des membres présents ou représentés

- DEMANDE que dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, il soit prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx située au Sud du PA de Jayat.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits Et ont signé au registre tous les membres présents

Pour copie certifiée conforme.
Le Président, **Alain VIVIET**

