



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.

Nombre de conseillers	Date de la convocation : 12/02/2022
En exercice : 33	
Présents : 22	Affichage de la convocation : 15/02/2022
Pouvoirs : 10	
Votants : 32	Affichage du compte rendu : 22/02/2022
Présents : Daniel JULLIEN, Daniel MALOSSE, Béatrice DUMORTIER, Gérard DUPLAT, Henri COQUARD, Geneviève HECTOR, Philippe LARGE, Olivier DEROZARD, Yolande CHAREYRE, Chantal ROCHE, Christian NEUVILLE, Edouard WILLEMIN, Gerbert RAMBAUD, Safi BOUKACEM, Rémi GILLET, Joao DA ROCHA, Véronique DUMAS, Roland BADOIL, Carine BERNY, Ghislaine FROMM, Yohann DUMAS, Sylvain BARCET.	
Absents ayant remis pouvoir :	
M Sylvère MATHIEU donne pouvoir à M BADOIL Roland Mme Isabelle VIDAL donne pouvoir à Mme Geneviève HECTOR Mme Aline DURAND donne pouvoir à M Safi BOUKACEM Mme Chantal BERTHILLON donne pouvoir à M Gérard DUPLAT Mme Danielle CHARVOLIN donne pouvoir à M Henri COQUARD Mme Sandrine ARNAUD donne pouvoir à M Christian NEUVILLE Mme Sylvie RAZY donne pouvoir à M Philippe LARGE Mme Anne LANSON PEYRE DE FABREGUE donne pouvoir à M Daniel MALOSSE M Stéphane GILLET donne pouvoir à M Rémi GILLET M Jean-Pierre NEMOZ donne pouvoir à M Daniel JULLIEN	
Absents ou excusés :	
Mme Fatima FERNI absente excusée.	

Mme Béatrice DUMORTIER est nommée secrétaire de séance (article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales).

EXPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur le Maire rappelle le souhait municipal d'engager une modification du PLU qui aura pour objet, en partie, d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser AUS située sur le secteur de "La Maletière". Cette zone s'étend sur 1,40 hectares. Les objectifs poursuivis sont de compléter l'urbanisation du centre de vie, d'achever le bouclage viaire des quartiers au nord du centre ancien et de promouvoir un projet de mixité sociale et typologique.

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 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.

Aussi, il importe d'analyser la consommation foncière qu'a connue la commune ces dernières années, les projets en cours d'instruction ainsi que les dents creuses existantes en zones urbaines et à urbaniser. Il importe également de mettre en évidence la faisabilité opérationnelle des différents sites, notamment pour les projets de mixité sociale.

LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'EVOLUTION BATIE

Les permis de construire autorisés entre 2011 et 2021 ont mis en évidence la création de 486 logements dont 128 appartements, 173 logements semi-groupés et 185 logements individuels. En moyenne, 44 logements sont autorisés chaque année.

Ces données de terrain correspondent parfaitement aux objectifs bâtis affichés dans le PADD. Ce dernier prévoyait 552 nouveaux logements de 2006 à 2020 affichés dans le PADD (environ 40 / an). Les objectifs de mixité sociale ont également été remplis. A ce jour, 307 logements sociaux sont recensés sur le territoire et 90 sont d'ores et déjà actés. 24 sont programmés pour 2022.



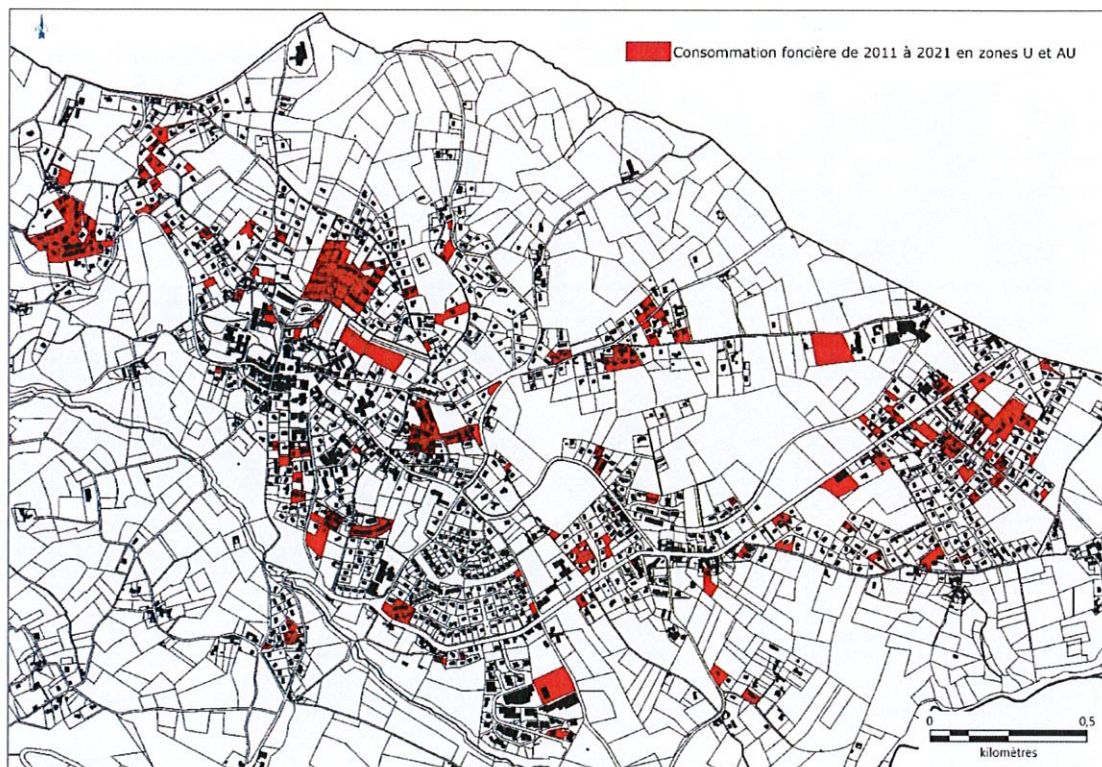
Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.

		LOGEMENTS				
		Habitat individuel	Habitat groupé	Habitat collectif	TOTAL HABITAT	Divers (espaces collectifs lotissements)
2011	FONCIER	10 591 m ²	1 500 m ²	0 m ²	12 091 m ²	0 m ²
	Logements	11	2	0	13	
2012	FONCIER	18 767 m ²	15 626 m ²	521 m ²	34 914 m ²	10 644 m ²
	Logements	22	51	4	77	
2013	FONCIER	8 182 m ²	4 557 m ²	764 m ²	13 503 m ²	0 m ²
	Logements	4	7	3	14	
p2014	FONCIER	12 894 m ²	5 006 m ²	1 338 m ²	19 238 m ²	9 191 m ²
	Logements	16	24	24	64	
2015	FONCIER	23 857 m ²	1 531 m ²	995 m ²	26 383 m ²	2 707 m ²
	Logements	32	8	14	54	
2016	FONCIER	18 604 m ²	1 200 m ²	568 m ²	20 372 m ²	0 m ²
	Logements	29	2	14	45	
2017	FONCIER	8 776 m ²	983 m ²	0 m ²	9 759 m ²	0 m ²
	Logements	15	2	0	17	
2018	FONCIER	7 618 m ²	13 007 m ²	697 m ²	21 322 m ²	9 007 m ²
	Logements	10	43	6	59	
2019	FONCIER	14 387 m ²	2 890 m ²	7 047 m ²	24 324 m ²	7 665 m ²
	Logements	20	14	63	97	
2020	FONCIER	8 576 m ²	4 818 m ²	0 m ²	13 394 m ²	0 m ²
	Logements	11	20	0	31	
2021	FONCIER	8 755 m ²	0 m ²	0 m ²	8 755 m ²	0 m ²
	Logements	15	0	0	15	
TOTAL	FONCIER	141 007 m ²	51 118 m ²	11 930 m ²	204 055 m ²	39 214 m ²
	Logements	185	173	128	486	

Reportée sur le cadastre, la consommation foncière de 2011 à 2021 peut être estimée à 25,86 ha pour les seuls logements. Chaque année, ce sont 2,4 hectares qui sont consommés en moyenne.



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.



Localisation des projets autorisés entre 2011 et 2021

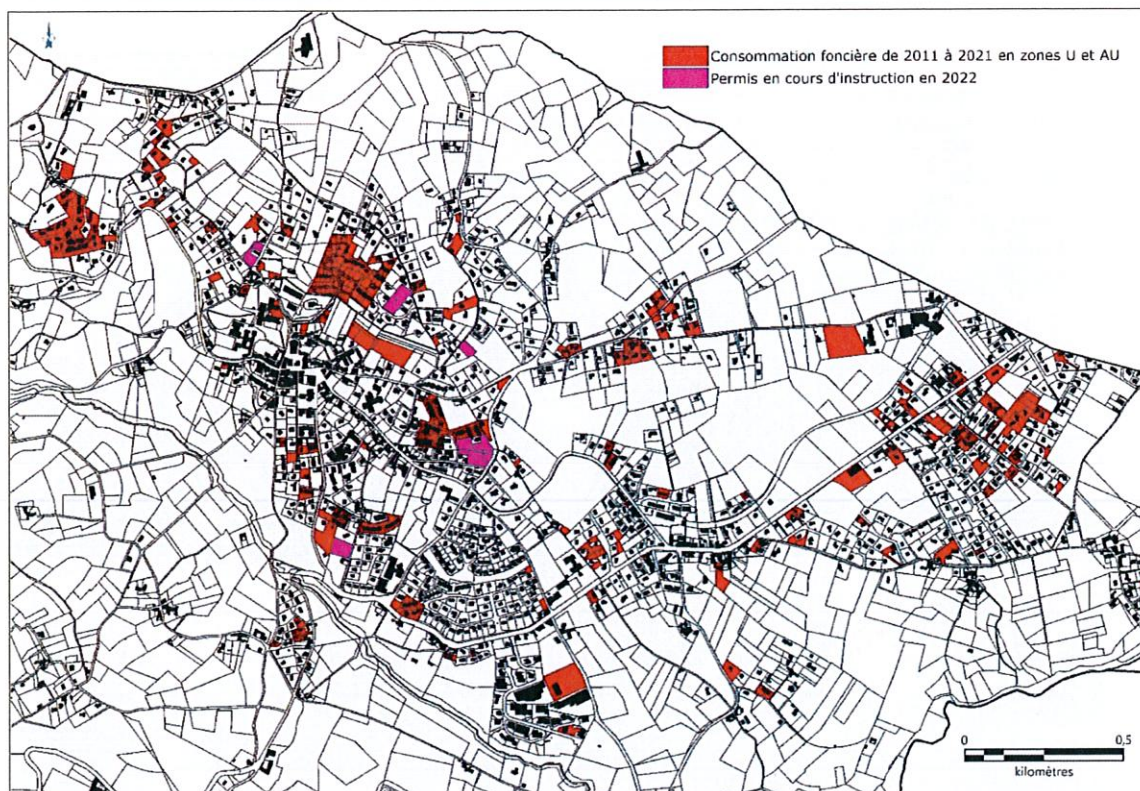
LES SITES EN COURS D'INSTRUCTION

Il importe également de prendre en compte les projets en cours d'instruction ou qui vont prochainement aboutir. Ce sont des «coups partis» (les espaces ne pourront satisfaire aux besoins futurs). Or, en un mois (janvier 2022), ce sont déjà 2,31 hectares qui vont partir à l'urbanisation.

	projet	m ²
Permis en cours d'instruction (début d'année 2022)	FR IMMOBILIER (4 lots à bâtir)	1 722,00
	SCCV LE TREFLE (ensemble immobilier de 27 logements)	5 010,00
	SARL DRONAUD (41 logements individuels groupés)	9 596,00
	SARL ARVE LOTISSEMENTS délivré en 2021 (7 maisons en cours)	3 994,00
En cours d'étude (finalisation 2022)	Propriété communale 25, rue de la Maletière (projet d'aménagement avec OPAC)	2 816,00
		23 138,00



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.



Localisation des projets autorisés entre 2011 et 2021 et des projets en cours en 2022

ANALYSE DES DENTS CREUSES

Au regard des parcelles bâties et des projets en cours, il a été possible de définir des dents creuses. Trois catégories sont mises en évidence :

- Les parcelles non bâties ;
- Les parcelles bâties mais qu'il est possible de diviser aisément et dont la partie exploitable dépasse 1 000 m² ;
- Les parcelles bâties mais qu'il est possible de diviser aisément et dont la partie exploitable est comprise entre 500 et 1 000 m² ;

La première catégorie (parcelles non bâties) occupe un total de 9,75 hectares répartis sur environ 43 emprises disjointes (certaines parcelles sont accolées les unes aux autres et pourraient être mobilisées lors d'une même opération immobilière). En tenant compte d'une moyenne de 700 m² par logement, le potentiel théorique serait de 139 logements.

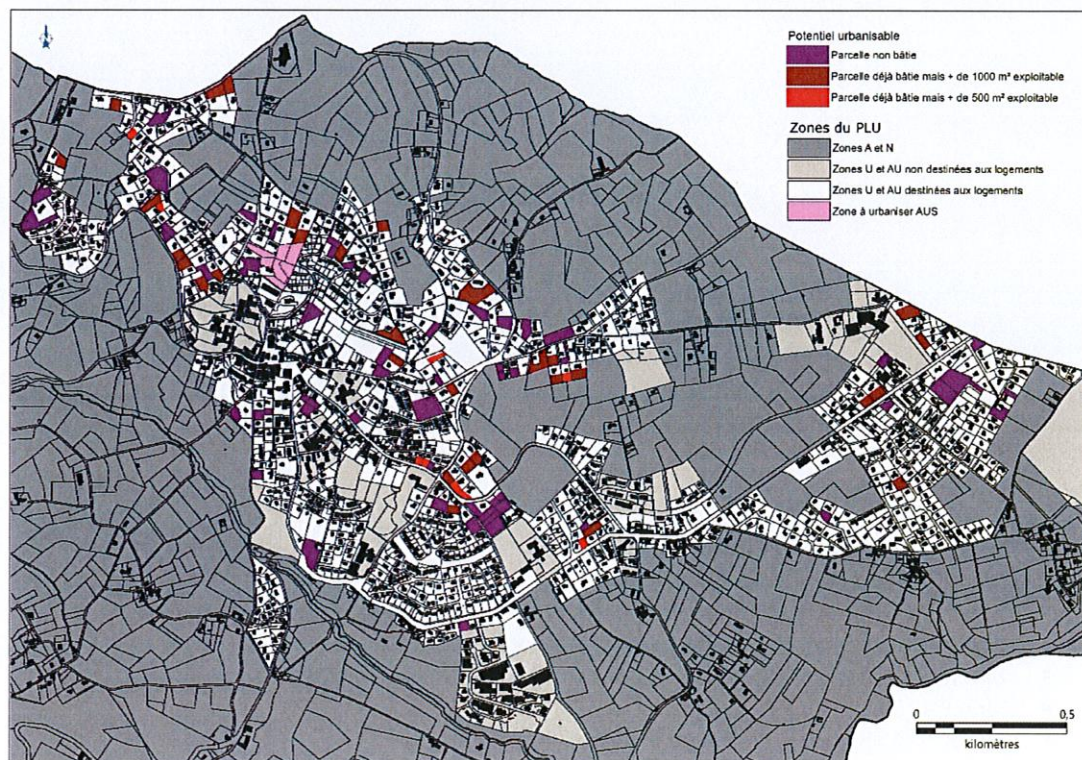
La seconde catégorie (parcelles bâties aisément divisibles avec 1 000 m² qui pourraient être rendus disponibles) occupe un total de 5,30 hectares pour 44 logements théoriques.

La troisième catégorie est résiduelle. Seules 9 parcelles seraient concernées (pour 9 nouveaux logements en théorie). Le potentiel théorique est estimé à 0,65 hectare.



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.

Type de parcelles	Superficie totale (ha)	Nombre d'unités disjointes (env.)	Potentiel de logements (théorique)
Parcelles non bâties	9,75	43	139
Parcelles déjà bâties mais + de 1 000 m ² exploitable	5,30	31	44
Parcelles déjà bâties mais + de 500 m ² exploitable	0,65	9	9
Total	15,70	83	192



Le potentiel urbanisable

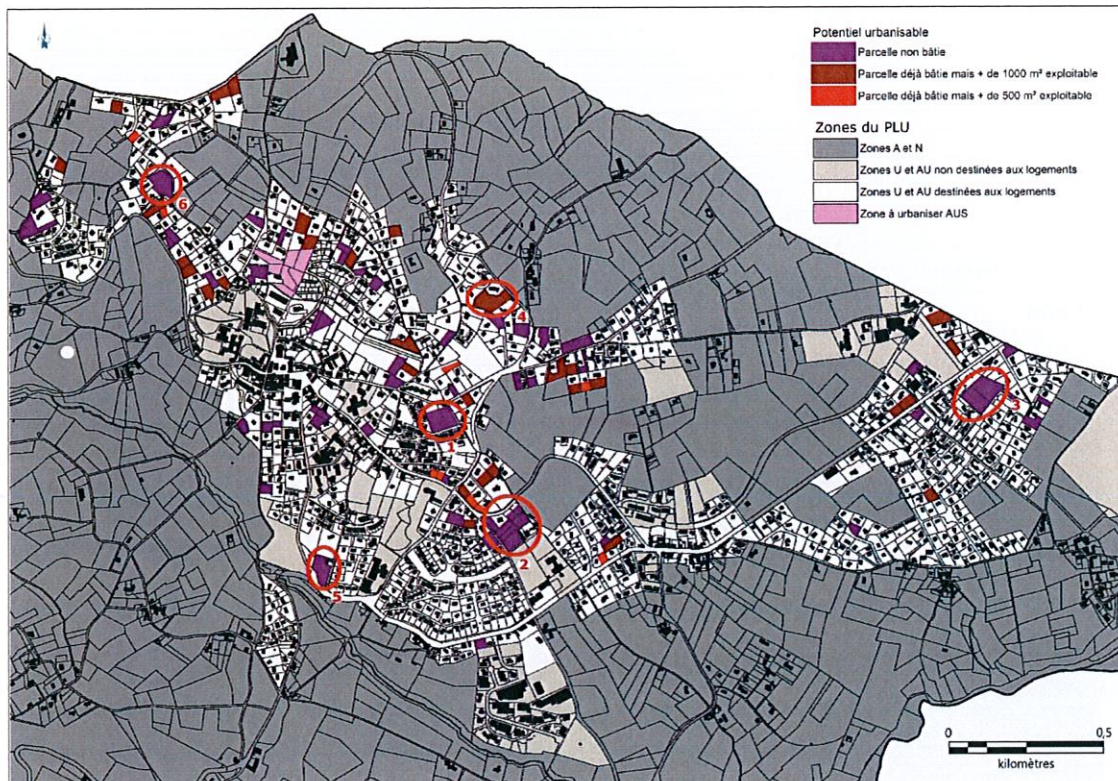
MISE EN EVIDENCE DES ESPACES MOBILISABLES POUR LES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Vaugneray doit répondre à des objectifs de production de logements sociaux ambitieux au regard du PLH : 24 logements locatifs sociaux par an. Or, les opérations immobilières avec logements sociaux nécessitent du temps (il a fallu plus de 6 années pour que les programmes sur les secteurs de "La Maletière" ou "La Baviodière" puissent se concrétiser) et de l'espace.

La faisabilité opérationnelle des différents sites a été analysée en tenant compte d'une superficie minimale de 4 000 m² d'un seul tenant, aisément desservis. 6 sites répondent à ces critères : Site n°1 : 5 756 m² mobilisables ; Site n°2 : 9 162 m² mobilisables ; Site n°3 : 9 783 m² mobilisables ; Site n°4 : 5 480 m² mobilisables ; Site n°5 : 4 082 m² mobilisables ; Site n°6 : 4 516 m² mobilisables



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.



Les sites présentant une faisabilité opérationnelle pour les programmes de logements mixtes

En tenant compte des programmes de logements collectifs et de logements semi-groupés depuis 11 années sur le territoire (301 logements sur 6,31 hectares), la densité moyenne est actuellement de 47,7 logt/hectare. Aussi, en théorie, les sites pourraient accueillir :

- Site n°1 (5 756 m²) : 28 logements dont 9 locatifs sociaux (33%)
- Site n°2 (9 162 m²) : 44 logements dont 15 locatifs sociaux (33%)
- Site n°3 (9 783 m²) : 48 logements dont 16 locatifs sociaux (33%)
- Site n°4 (5 480 m²) : 26 logements dont 9 locatifs sociaux (33%)
- Site n°5 (4 082 m²) : 20 logements dont 7 locatifs sociaux (33%)
- Site n°6 (4 516 m²) : 21 logements dont 7 locatifs sociaux (33%)

Ainsi, 6 sites pourraient au mieux être mobilisés pour des logements locatifs sociaux. En l'absence de maîtrise publique, il n'est pas possible d'imposer plus de 33% de logements locatifs dans les opérations. Ainsi, au mieux, 63 logements locatifs sociaux seraient construits. En 6 années, cela équivaut à 10,5 logements locatifs sociaux par an. Durant ces années, la commune de Vaugneray va donc cumuler un retard de production en logements sociaux.

CONCLUSION

En théorie, 15,70 hectares sont disponibles au sein des zones urbanisables (U et AU réglementées) du PLU. Mais à ce potentiel théorique, il convient de prendre en compte :

1. **La consommation annuelle des terrains** : Depuis 2011, 2,4 hectares environ sont consommés chaque année pour du logement. De fait, s'il faut compter 6 années pour voir émerger un programme de logements mixtes (temps d'acquisition foncière, étude du projet



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.

d'aménagement, conventionnements, dépôt du permis, autorisation, début des travaux, etc.), le potentiel urbanisable aura été réduit à seulement 1,30 hectare. Les données de janvier 2022 (déjà 2,3 hectares en cours d'instruction ou d'étude) confirment que le potentiel urbanisable se réduit de plus en plus vite.

2. Sur les 15,70 hectares, il convient de s'intéresser aux sites où la faisabilité opérationnelle de projets denses, de mixité sociale, sont possibles. Or, comme démontré précédemment, seuls 6 sites semblent intéressants. D'ici 6 années, ces sites auront certainement été consommés sans pour autant répondre aux besoins en logements locatifs sociaux (63 estimés alors qu'il en faudrait 144 dans le même temps). Des opérations moindres pourront compléter quelque peu ces données sur d'autres sites mais sans pour autant atteindre les objectifs du PLH.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones justifient donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS. Pour sa part, la localisation de la zone AUS, sa superficie (1,40 hectare) et les futures acquisitions foncières de la commune justifient la faisabilité opérationnelle de programmes ambitieux de mixité sociale.



Périmètre de la zone AUS

A L'ISSUE DE L'EXPOSE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme ;

Considérant la consommation foncière que la commune a connu ces dernières années, les dents creuses restantes et les sites mobilisables pour des opérations de mixité sociale ;

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones justifient l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS ;



Délibération n° 2022 02 21 n°06 : URBANISME -
Délibération motivée du Conseil municipal
justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de
la zone AUS au regard des capacités
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones
déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle
d'un projet dans ces zones.

Considérant que la localisation de la zone AUS, sa superficie (1,40 hectare) et les futures acquisitions foncières de la Commune justifient la faisabilité opérationnelle de programmes ambitieux de mixité sociale.

*Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, Après un vote à main levée,
Dont le résultat est le suivant :*

**32 suffrages exprimés : 32 voix Pour
UNANIMITÉ des suffrages exprimés**

JUSTIFIE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

DONNE autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU ;

SOLLICITE de l'Etat, pour les dépenses liées à la modification du PLU, une dotation, conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'urbanisme ;

DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20, article 202) ;

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Rhône et notifiée :

- Aux présidents du Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes et du Conseil départemental du Rhône ;
- Au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- Au président de la CCVL, compétente en matière de programme local de l'habitat ;
- Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture ;
- Au président du Syndicat de l'Ouest lyonnais, compétent en matière d'élaboration, de gestion et d'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'ouest lyonnais ;
- Aux communes limitrophes.

Rendue exécutoire compte tenu

de la transmission en Préfecture le

25 FEV. 2022

et de la publication en mairie le

25 FEV. 2022

Pour copie certifiée conforme

Au registre des délibérations

Le Maire

Daniel JULLIEN

