

COMMUNE DE COMMELLE-VERNAY
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 juillet 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

En exercice : 23

Présents : 20

Votants : 22

L'an deux mille vingt deux

Le dix-neuf juillet à vingt heure trente

Le Conseil Municipal de la Commune de Commelle-Vernay dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la présidence de **Monsieur FRECHET Daniel, Maire.**

Date de la Convocation du Conseil Municipal : 12 juillet 2022.

PRESENTS : Mr Noël MOULIN, Mme Marie-France CATHELAND, Mr Robert DARMET et Mme Muriel PAVALLIER, Adjoints.

Mr Fernand BENETIERE, Mme Marie-Josèphe GUILLAUME, Mr Bernard VERRIERE, Mr Philippe AUCOUTURIER, Mme Nathalie POUYET, Mr Jean-Michel REY, Mr Christian DARPHEUILLE, Mme Sandrine LAREURE, Mme Catherine BOULARD, Mme Karine PUPECKI, Mr Sébastien BERRY, Mme Leslie GARBY, Mme Marie-Hélène MERET, Mme Déborah CROTTIER-COMBE et Mme Marie-Laure FAULCON.

Absents excusés ayant donné procuration :

Mr David LACAN (procuration à Mr Noël MOULIN),
Mr Julien PROST (procuration à Mr Daniel FRECHET).

Absent excusé n'ayant pas donné procuration :

Mr Gérard RIBELLES.

Secrétaire de séance : Madame Déborah CROTTIER-COMBE.

OBJET : *Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à proximité du lotissement « Les Frênes de Commelle » sur la parcelle 158 de la section BH.*

Monsieur le Maire de la commune de Commelle-Vernay rappelle que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 22 février 2018.

Ce document tenait compte des préconisations du SCoT en matière de production de logements sur la commune, sur la base de 339 logements, pour la période 2012-2030. Afin de maîtriser le développement pour l'habitat, le SCoT préconisait d'échelonner celui-ci sur deux périodes : 2012/2020 et 2021/2030.

Cela a été traduit règlementairement dans le Plan Local d'Urbanisme au niveau des zones « A Urbaniser » (zones AU) par le fait que sur les 6 zones AU, seulement une était classée en zone 1AU (c'est à dire ouverte immédiatement à l'urbanisation) et les cinq autres en zone 2AU (c'est à dire non ouverte immédiatement à l'urbanisation).

La seule zone 1AU a fait l'objet d'un aménagement sur une première tranche comportant 26 lots qui sont aujourd'hui tous construits à l'exception d'un dernier sur lequel un permis a été accordé. La deuxième tranche a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2021 et les aménagements devraient être réalisés très prochainement.

A très court terme, il n'y aura donc plus de zone de développement de type « A Urbaniser » (AU) ouverte à l'urbanisation sur la commune.

C'est pourquoi, il est envisagé, dans le cadre d'une modification N°1 du PLU, de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une des zones 2AU afin de pouvoir disposer d'un potentiel de développement pour l'habitat. Une procédure de modification est effectivement possible puisque les zones 2AU ont été créées, il y a moins de 6 ans, par l'approbation du PLU de 2018.

Toutefois, dans son article L153.38, le code de l'urbanisme prévoit :

« 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. »

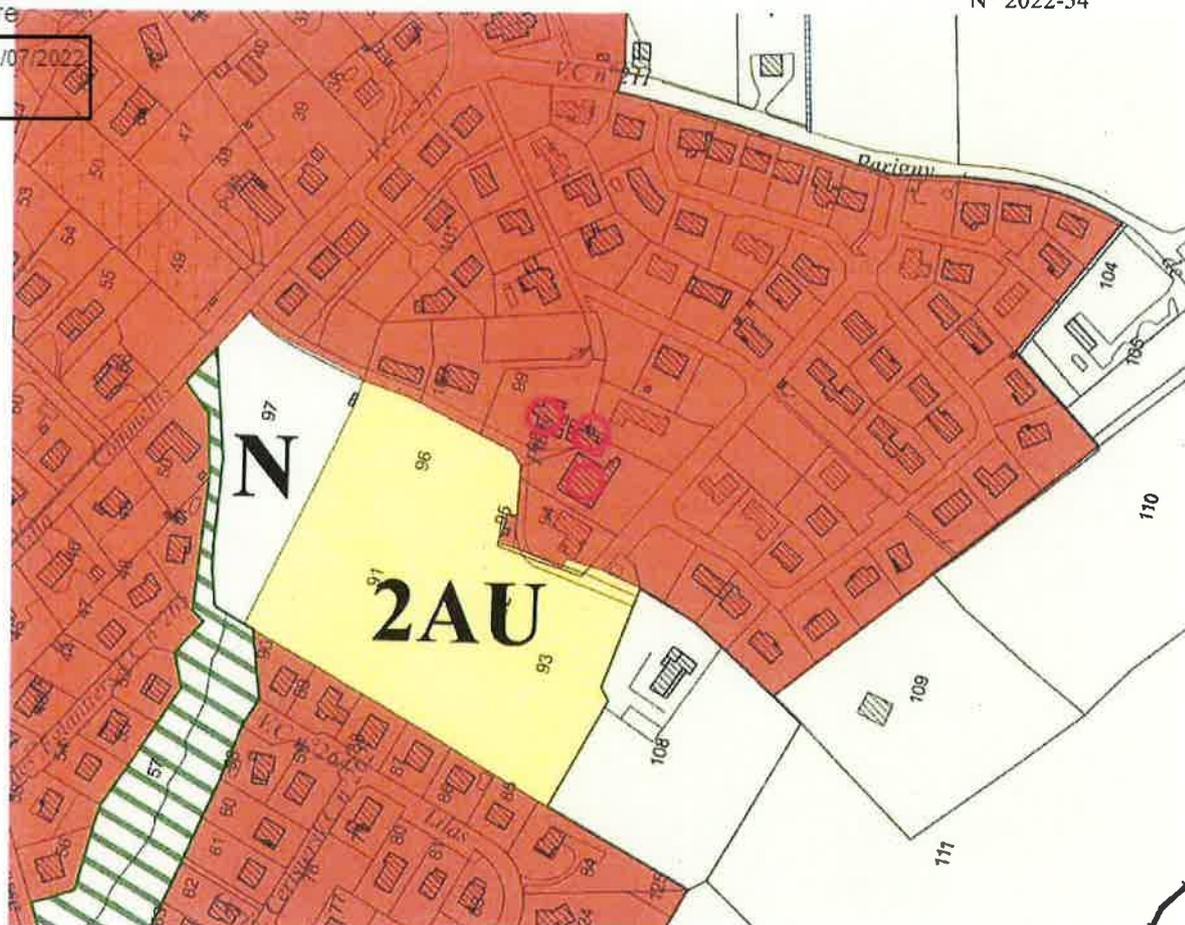
Justification de l'utilité de l'ouverture de la zone

Comme déjà indiqué, avec l'aménagement de la seule zone « A Urbaniser » (AU) ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé en 2018, la commune ne dispose plus aujourd'hui de secteurs de développement ouvert à l'urbanisation.

Cela ne signifie pas qu'il n'y a plus de potentiel constructible sur la commune, mais qu'il ne s'agit plus que de secteurs de petites tailles relevant de la « dent creuse » ou de la division parcellaire qui ne permettent pas vraiment de générer une offre structurée et bien organisée.

Les zones AU, de taille plus importante, sont de plus obligatoirement accompagnées d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant l'aménagement de la zone.

Parmi les cinq zones 2AU actuellement dessinées au plan de zonage, il a été retenu d'ouvrir à l'urbanisation celle qui se trouve située au Sud-Ouest de la commune et desservie par la rue des Mésanges. La superficie de la zone 2AU est de 2,1 hectares, elle pourrait donc permettre de recréer une offre d'au moins une trentaine de logements qui pourra prendre le relais de la deuxième tranche d'aménagement de la zone 1AU évoquée ci-dessus.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 22 février 2018

Faisabilité opérationnelle de l'urbanisation de la zone 2AU au Sud-Ouest de la commune

Le choix de cette zone 2AU, parmi les cinq actuellement dessinées au plan de zonage, est lié au fait qu'elle fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement en accord avec le propriétaire des terrains. Il n'y a donc pas d'obstacle foncier à son ouverture à l'urbanisation.

Au niveau de la **voirie automobile**, la zone est desservie par la rue des Mésanges se terminant actuellement en impasse, et en attente d'être prolongée vers les terrains de la zone 2AU.

Au niveau de la desserte en **eau potable**, un réseau (de diamètre 125) est actuellement en attente au bout de la rue des Mésanges. Si nécessaire, un bouclage peut être envisagé avec le réseau sous la rue villa Commellis.

Au niveau de la desserte en **assainissement eaux usées**, un réseau (de diamètre 315) est actuellement en attente au bout de la rue des Mésanges.

Au niveau de la desserte en **assainissement eaux pluviales**, les projets devront assurer le traitement des eaux pluviales. On notera que le projet d'aménagement sur la zone 2AU constituera la tranche 2 d'un lotissement déjà réalisé à la fin des années 2000 et qu'il pourrait aussi utiliser le bassin de rétention de la tranche 1 qui lui est limitrophe.

Enfin, la zone est desservie par le réseau électrique, en attente au niveau de la rue des Mésanges, rue dans laquelle se trouve un transformateur.

En conclusion, en accord avec le projet de développement tel qu'il est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, c'est à dire avec l'idée d'une ouverture à l'urbanisation progressive des zones « A Urbaniser » (AU), au fur et à mesure que les zones 1AU s'aménage, et pour répondre au besoin de créer une offre en logements plus maîtrisée de celle qui est liée aux « dents creuses » et « divisions parcellaires », il apparaît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU et celle dont la faisabilité semble la plus opérationnelle (en particulier du fait de l'existence d'un projet et d'une absence d'obstacle foncier) est la zone 2AU de 2,1 hectares desservie par la rue des Mésanges et qui constitue la continuité du lotissement « Les frênes de Commelle ».

Le conseil municipal,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 février 2018 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et particulièrement l'article L153.38

Considérant que, au vu des motivations données précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 2,1hectares desservie par la rue des Mésanges pour répondre au besoin de créer une offre en logements maîtrisée alors que la seule zone 1AU va être bientôt complètement aménagée, est nécessaire et justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** qu'il soit prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de 2,1 hectares desservie par la rue des Mésanges et référencée au cadastre sous le numéro 158 de la section BH,
- **DEMANDE** à Monsieur le Maire de l'inclure dans la procédure de modification du PLU qui est actuellement envisagée.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Certifié conforme.

A Commelle-Vernay, le 19 Juillet 2022.

Le Maire,

D. FRECHET

