



Programme Local de l' Habitat

Note relative au repérage des potentialités foncières

1. Méthodologie du repérage foncier

- **Le travail préalable de repérage foncier à vocation d'habitat**

Par un premier temps de repérage automatisé sous SIG – système d'information géographique – deux types de potentialités foncières ont été identifiées en zones U et AU des documents d'urbanisme existants

- Les terrains nus (dents creuses)
- Les terrains potentiellement divisibles (parcelles déjà bâties et de surface suffisamment importantes pour permettre l'implantation d'une autre bâtiment).

Ensuite, une série de filtres a été appliquée afin de retirer les terrains non ou difficilement urbanisables :

- Protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel protégé de la DTA),
- Zones de risques (PPRI, mouvement de terrain), ainsi que
- Pente des parcelles (> 25 %)
- Accessibilité des parcelles aux axes routiers principaux (< 50 m).

- **Les instances de validation par les communes**

Ce repérage brut a été présenté aux élus des communes afin de qualifier le potentiel et d'identifier les sites de projets en zone urbaine ou en extension.

Deux temps de travail ont été organisés :

- **En septembre 2019** : des rencontres individuelles avec les communes urbaines ainsi que trois rencontres territoriales ont été tenues afin de mobiliser la connaissance des élus, relatives à la dynamique de projets résidentiels (PC / PA déposé) mais aussi sur les intentions des propriétaires (vendeurs / non-vendeurs / successions bloquées, etc.).
- **En novembre 2021** : des rencontres individuelles avec les communes urbaines ainsi que quatre rencontres territoriales mutualisées ont été tenues afin d'actualiser le repérage réalisé deux ans auparavant. Ces rencontres ont permis de constater l'accélération de la dynamique immobilière sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération et d'ajouter de nouveaux projets de logements dont la sortie de projets est prévue à court terme.

- **La vérification technique par la Direction de l'aménagement**

En complément des rencontres communales tenues en novembre 2021, les services planification - instruction des autorisations d'urbanisme ont confronté la programmation des sites de projets évoquée par les élus et les caractéristiques des permis de construire et permis d'aménager instruits ou en cours d'instruction afin de fiabiliser ces informations.

Enfin, préalablement à l'arrêt de projet, la liste des potentialités foncières et leur cartographie ont été transmises aux communes pour validation.

2. Les résultats du travail de repérage foncier

Le potentiel foncier du territoire a été distingué en deux catégories : les projets et les potentiels.

Les projets correspondent à des tènements fonciers sur lesquels la programmation de logements est définie, et où un porteur de projet est identifié, voire où une autorisation d'urbanisme a été délivrée (PC ou PA) ou le sera dans un futur proche. Ces projets devraient être livrés dans la temporalité du PLH. Néanmoins, le glissement de certaines opérations est possible (recours administratifs, complexité du montage de projet, etc.).

Ils représentent près de **3180 logements**, soit 530 logements par an pendant 6 ans, c'est-à-dire 95 % de la programmation prévue au PLH.

Les potentiels sont des tènements fonciers privés sur lesquels la temporalité de l'opération n'est pas définie. Il s'agit de secteurs où pourraient être réalisés des logements (OAP, parcelle divisible, dent creuse, etc.) sans qu'à ce jour, un porteur de projet ou une intention du propriétaire ne soit identifié. Parmi ces potentiels, certains ont une programmation déjà définie (OAP, estimation capacitaire de la part de la commune, etc.). Ils représentent un total de **990 logements** supplémentaires.

Le SCOT fixe également un cap en matière de **création de logements « sans foncier »**, c'est-à-dire sur des terrains déjà construits ou artificialisés (renouvellement urbain via démolition-reconstruction, ou restructuration lourde du bâti, ou encore les divisions parcellaires), de 25 % à 10 % de la production selon la structuration communale.

Il est également indiqué qu' en « *dehors des villes centres des agglomérations, les logements produits sans foncier au-delà du «cap» estimé dans le Scot ne seront pas décomptés des objectifs plafonds de production de logements* ».

Il est intéressant de souligner **la forte mobilisation de gisements sans consommation de foncier** (tel que l'entend la définition du SCOT), qui représentent **57 % des projets** (1800 logements).

Ensemble des projets, yc logements en résidence séniors

	en extension (AU)	en zone urbaine	Total avec consommation de foncier	Parcelle divisible	Renouvellement urbain	Total sans consommation de foncier	
Ampuis		6	6	23	48	71	92%
Chasse-sur-Rhône	77	50	127		100	100	44%
Chonas-l'Amballan	23	5	28	6	8	14	33%
Chuzelles		50	50	15	1	16	24%
Condrieu				5	29	34	100%
Échalas			-			-	-
Estrablin	64	34	98	69	11	80	45%
Eyzin-Pinet	65	18	83		3	3	3%
Jardin	79	3	82	6	6	12	13%
Les Côtes-d'Arey		35	35	67		67	66%
Les Haies		20	20	7	1	8	29%
Loire-sur-Rhône		55	55		30	30	35%
Longes	1	25	26				0%
Luzinay	20	19	39	7	6	13	25%
Meys siez		11	11				0%
Moidieu-Détourbe	47	2	49	2		2	4%
Pont-Évêque				90	63	153	100%
Reventin-Vaugris		40	40				0%
Sainte-Colombe	60	10	70				0%
Saint-Cyr-sur-le-Rhône			-			-	-
Saint-Romain-en-Gal				5	111	116	100%
Saint-Romain-en-Gier	11		11		2	2	15%
Saint-Sorlin-de-Vienne		5	5				0%
Septème		50	50	65		65	57%
Serpaize	4	40	44	6	40	46	51%
Seyssuel	48	21	69		37	37	35%
Trèves		39	39	5		5	11%
Tupin-et-Semons	12		12				0%
Vienne	38	244	282	94	820	914	76%
Villette-de-Vienne	32	14	46	2	10	12	21%
Total Vienne Condrieu Agglo	581	796	1377	474	1326	1800	57%

3. Un référentiel foncier à faire vivre dans le temps du PLH, et au-delà.

A travers ce quatrième PLH, et ce travail de repérage foncier en particulier, l'Agglomération s'est dotée d'un référentiel détaillé des fonciers pouvant être mobilisés (dans le temps du PLH et au-delà), partagé avec les communes.

Loin d'être un simple constat de fait, il s'agit en réalité d'un outil de travail précieux permettant à la fois :

- D'assurer un suivi étroit de la production de logements et de la mobilisation des fonciers identifiés ; et de servir de supports dans le cadre des échanges entre le service habitat et les élus tout au long du PLH ;
- D'engager une veille foncière proactive sur des secteurs stratégiques en lien étroit avec les communes et l'EPORA. Son ambition est de garantir un positionnement le plus réactif possible pour d'éventuelles préemptions ;
- De définir et calibrer une stratégie foncière d'agglomération à mener, et dans le cadre du PLUi.

Son actualisation sera assurée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.