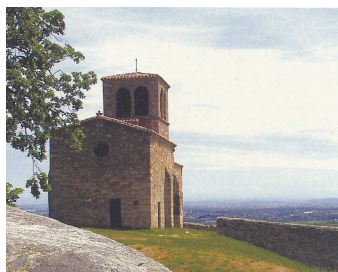


DEPARTEMENT DU RHONE - COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 1

Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le :	7 Décembre 2009 28 Juin 2012 15 Avril 2013
Modification°1 approuvée le :	4 Juin 2018

La commune de **Saint-Laurent d'Agy** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **15 Avril 2013**.

Depuis, les objectifs communaux ont évolué et le contexte législatif a été profondément modifié et notamment, la disparition de l'application des COS (Coefficient d'Occupation du Sol).

Le document d'urbanisme doit ainsi intégrer certains dispositifs des lois issues du "Grenelle de l'environnement du 13 Octobre 2014, de la loi ALUR et celles relatives à loi LAAF.

La collectivité souhaite **renforcer le dispositif de maîtrise de l'évolution** de la construction mis en oeuvre dans le PLU, afin de respecter les objectifs du SCoT et du PLH.

Les modifications du document d'urbanisme portent sur les points suivants:

- 1 - Mettre en place** des outils de maîtrise de l'occupation du sol en zone Ub.
- 2 - Modifier** les limites des zones Ua et Ub en fonction du tissu urbain existant.
- 3 - Réaliser** des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs à enjeux.
- 4 - Préciser** la rédaction de certains articles du règlement.
- 5 - Mettre à jour** la liste des emplacements réservés.
- 6 - Intégrer** au PLU le PPRNi du Garon approuvé et les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales.
- 7 - Adapter** la zone AU de Planil-Cadix pour permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif.
- 8 - Renforcer** l'application des servitudes de mixité sociale en zones U.
- 9 - Supprimer** la zone AUb.
- 10 - Ajuster** la limite entre la zone Ui et Ub.

L'évolution du document d'Urbanisme, en tant qu'elle ne modifie pas les orientations du PADD, ni ne réduit un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporte de graves risques de nuisance, relève de la procédure de modification, visée à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, dont la mise en oeuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

Le Conseil Municipal a donc décidé par délibération du 2 Mars 2015, complétée le **13 Novembre 2017**, de prescrire la modification n° 1 du PLU avec enquête publique.

1 - Mettre en place des outils de maîtrise de l'occupation du sol en zone Ub

Contexte:

La collectivité souhaite faire face à la **suppression du COS par le Code de l'Urbanisme** et de se prémunir d'un phénomène important des divisions parcellaires en zones Ub, Ub1 et Ub2.

Cette tendance peut aboutir à terme à une évolution trop importante de la construction et de la population, incompatible avec l'objectif de croissance annuel fixé à **0,93% maximum** par le SCoT à l'échéance de 2020 et ceux fixés par le PLH.

Ainsi, le PLU avait instauré un C.O.S. fixé en fonction de la taille moyenne constatée des parcelles sur deux zones sensibles constituées en maisons individuelles et lotissement:

- **0,1 en zone Ub1**, avec des parcelles de 2000 m² en moyenne.
- **0,2 en zone Ub2**, avec des parcelles de l'ordre de 1000 m².

En complément, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,30**, au-delà de la bande de 20 mètres sur l'ensemble des zones Ub.

La suppression du COS par la loi a pour objectif d'augmenter la densité des constructions sur le territoire français, mais apparaît en même temps contradictoire sur Saint-Laurent d'Agny, avec les objectifs de maîtrise assignés à la commune.

Des solutions de substitution sont proposées:

1-1 - La suppression du COS a pour effet de supprimer la zone Ub2

Ecriture de l'article Ub 14 avant sa suppression:

Rappel : les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Le C.O.S. est fixé à **0,1 en zone Ub1**.*

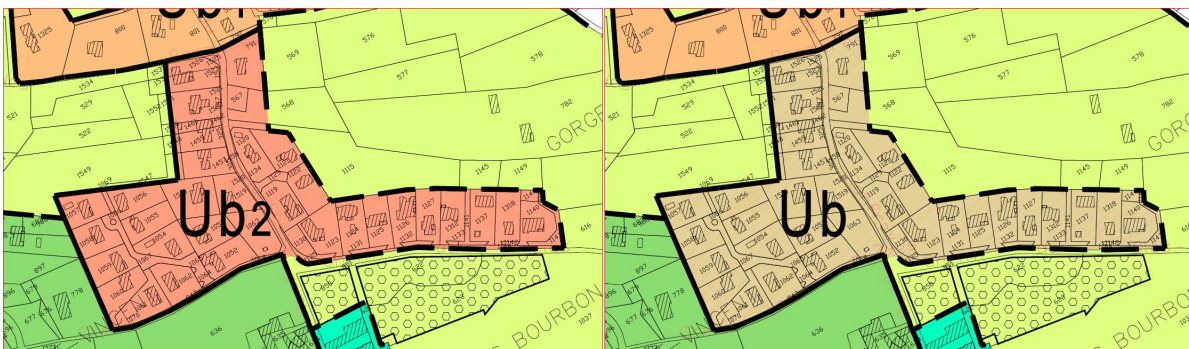
Le C.O.S. est fixé à **0,2 en zone Ub2**.*

En cas d'aménagement et reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial, aucun COS n'est applicable

La seule différence entre zone Ub, Ub1 et Ub2 était la gestion du COS.

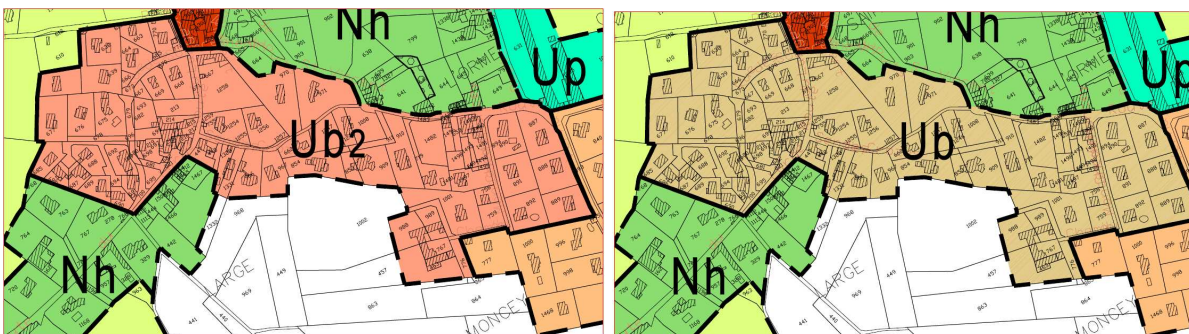
La suppression du COS aboutit au reclassement de la zone Ub2 en zone Ub.

Les **5 secteurs suivants** sont reclassés en zone Ub:



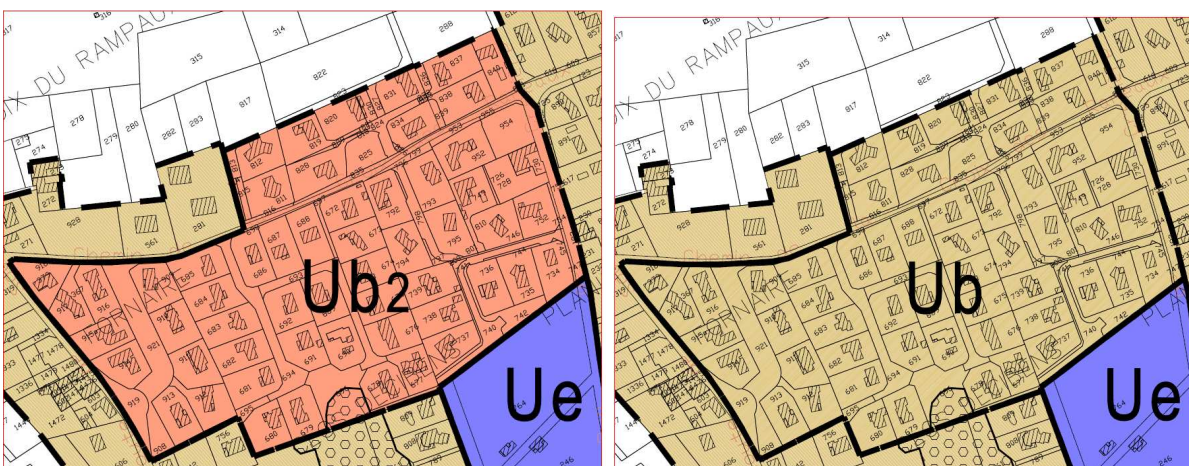
Secteur Bourbon avant modification

Secteur Bourbon après modification



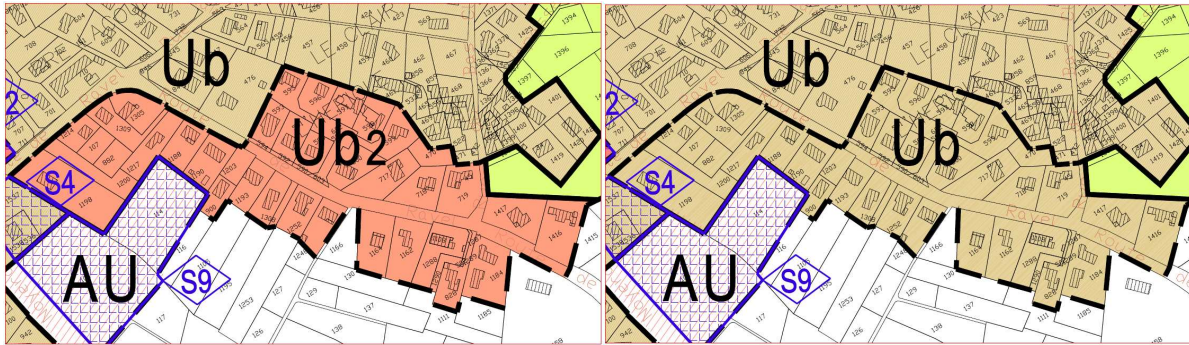
Secteur Saint-Vincent avant modification

Secteur Saint-Vincent après modification



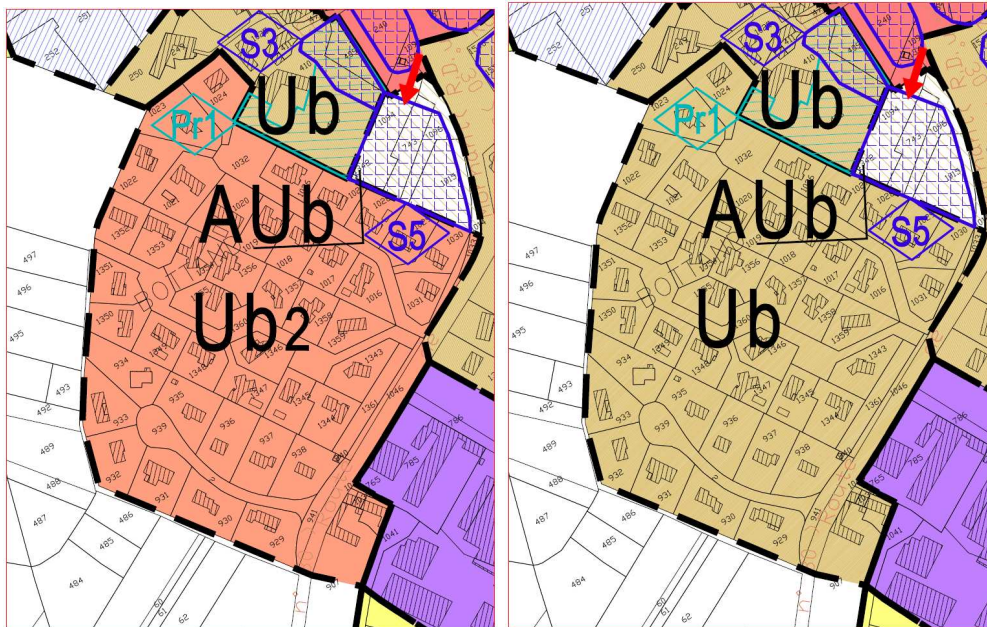
Secteur Croix du Rampaux avant modification

Secteur Croix du Rampaux après modification



Secteur Route de Ravel avant modification

Secteur Route de Ravel après modification



Secteur Bottand avant modification

Secteur Bottand après modification

1-2 - Réduire le CES pour les constructions nouvelles uniquement en zone Ub1

La proposition est de baisser le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de **0,3** à **0,1** pour la zone Ub 1, afin de mieux contrôler la construction suite à la suppression du COS.

Il s'agit des **2 secteurs du Moncey et du Ranfray classés en Ub1** où les parcelles sont les plus grandes. En outre, le Ranfray est insuffisamment desservi en réseaux pour supporter une densification trop forte.

1-3 - Modifier le mode de calcul du CES sur l'ensemble des zones Ub

Il est proposé d'appliquer le **CES de 0,3** sur l'ensemble de la parcelle et non plus uniquement au-delà de la bande de 20 mètres. Cela doit permettre aussi de limiter l'imperméabilisation du sol.

1-4 - Le champ d'application du CES

Le CES est aujourd'hui applicable pour tout type de construction.

Il est proposé de **ne pas appliquer de CES pour les extensions inférieures à 30% de la Surface de Plancher (SDP)** existante et pour les annexes de manière à ne pas bloquer les évolutions du bâti existant.

Ceci doit permettre aussi une meilleure densification du tissu urbain constitué, à un rythme soutenable.

La nouvelle écriture de l'article Ub 9: Emprise au sol* des constructions est la suivante:

En zone Ub, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,30**.

En zone Ub1, le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à **0,10**.

Le C.E.S n'est pas applicable pour les extensions inférieures à **30% de la Surface de Plancher (SDP)** existante et les annexes présentes à la date d'approbation du PLU.

Documents à modifier :

- **Le règlement :**
 - La reprise des articles Ub 6, Ub 9 et Ub 14.
- **Le zonage :**
 - Suppression des zones Ub 2.

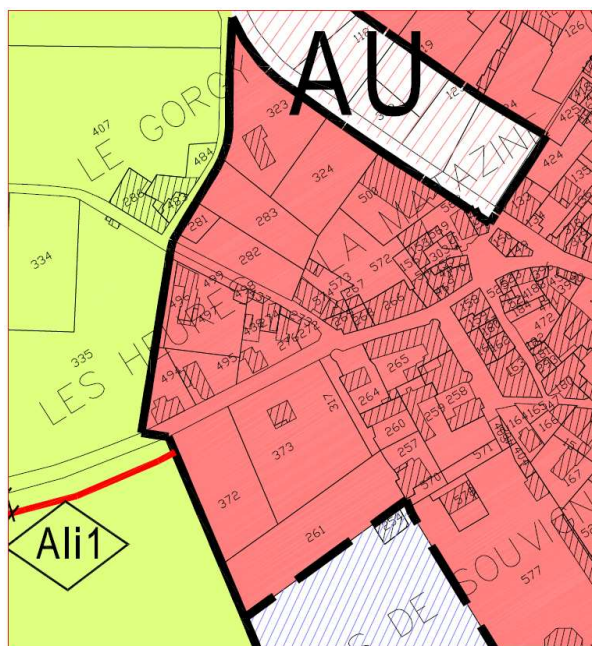
2 - Modifier les limites des zones Ua et Ub en fonction du tissu urbain existant

L'augmentation des divisions parcellaires amène la collectivité à revoir la pertinence du découpage des zones Ua et Ub en fonction de la taille des parcelles et de leur positionnement en périphérie du centre ancien.

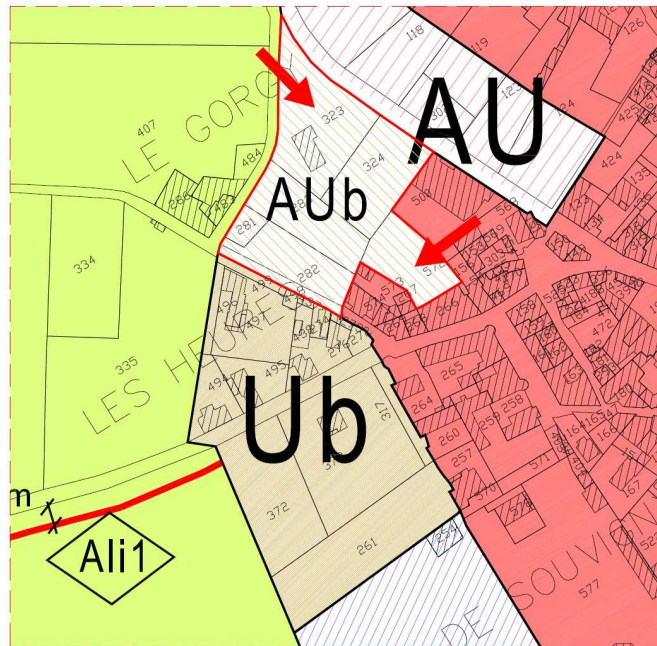
Ce classement avait été réalisé dans le même esprit que le POS et la limite de ces zones conservées.

Il est aujourd'hui proposé de revoir ponctuellement le zonage Ua en fonction du tissu existant sur deux secteurs en entrée de bourg:

a - Secteur de la Matazine



Secteur de la Matazine avant modification



Secteur de la Matazine après modification

Sur ce secteur, la modification permet de reconsidérer le devenir de l'urbanisation en fonction de la limite avec la zone naturelle et le traitement en entrée de bourg, route de Soucieu-en-Jarrest:

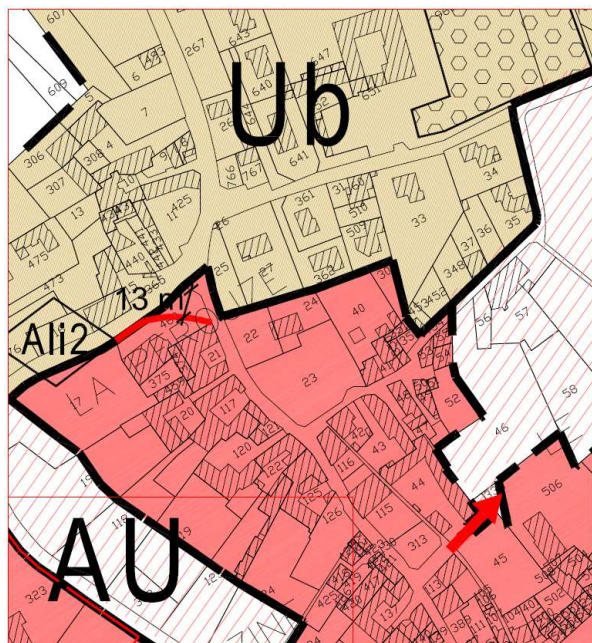
- La partie Sud de la zone est reclassée en zone Ub.
- La partie Nord en contact avec la zone AU est reclassée en zone AUb. Une OAP est réalisée afin de maîtriser l'urbanisation future, avec un traitement spécifique des accès, de la morphologie du bâti, de la densité et de la mixité sociale.

b - Secteur de la Pérouse

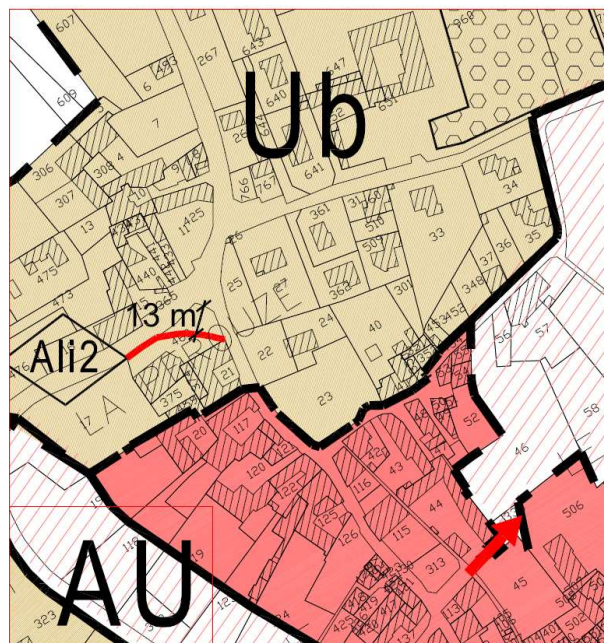
Ce quartier a été construit le long de la Grande Rue, axe historique du développement de la commune. Il avait été classé en zone Ua dans le PLU approuvé.

La partie nord de cette rue s'est constituée sous forme d'un habitat pavillonnaire et de grandes parcelles résiduelles possèdent une forte capacité constructible.

Il est proposé de reclasser ce secteur en zone Ub, afin d'y limiter dans le temps du PLU les possibilités de divisions.



Secteur de la Pérouse avant modification



Secteur de la Pérouse après la modification

Ces modifications conduisent à une augmentation de **1,91 hectare** de la zone Ub et **0,72 hectare** en zone AUb.

Document à modifier :

- **Le plan de zonage** : La répartition des zones Ua et Ub

3 - Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs à enjeux.

Le secteur de la Flacière, **classé en zone AUb** dans le PLU, a fait l'objet d'une OAP.

Ce secteur est aujourd'hui construit et il n'y a plus lieu de maintenir l'OAP et le classement en zone AUb. Il est **reclassé en zone Ub**.

Par ailleurs, la collectivité souhaite maintenant développer de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur **deux secteurs de la commune**.

Ces OAP doivent permettre une diversification de l'offre de logements en suivant le SCoT de l'Ouest lyonnais et le PLH de la COPAMO.

Secteur 1: Le Gorgée (Gorgy)

Ce secteur est reclassé de zone Ua **en zone AUb** dans la cadre de la modification du PLU (Cf. Point 2 précédent).

En complément, une OAP est développée sur l'ensemble du site afin d'en assurer l'aménagement d'ensemble, avec l'application d'une servitude de mixité sociale élargie à l'ensemble de la zone Ub (Cf. Point 8 suivant) .

Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.

La distance de recul du bâtiment situé le long de la RD30 prend en compte la présence des 2 arbres inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par le respect de cette OAP mais aussi par la réalisation préalable d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur l'emplacement réservé R1 permettant d'assurer la protection contre les ruissellements de cette parcelle.



LEGENDE

- Emprise OAP
- Trottoir - mode doux
- Voirie
- Polygone d'implantation
- 2 m Distance de recul minimum
- Suggestion d'implantation
- Stationnement
- ▶ Prescription d'accès
- Emplacement réservé
- Arbre inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel

Le projet prévoit **21 logements**, dont **7 environ en locatif aidé**.

Site 2: La Blancherie



Ce secteur est classé **en zone Ub** du PLU et fait l'objet d'une servitude de projet **Pr1**. Il est donc constructible suivant l'élaboration d'un plan d'aménagement approuvé par la collectivité d'ici avril 2018.

La collectivité souhaite maintenant permettre une ouverture de l'urbanisation avec l'application de l'OAP suivante: Les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation tels que définis au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation. La servitude **projet Pr1 est supprimée** en conséquence.

Le projet prévoit **9 logements environ, dont 3 logements** en locatif aidé.

Documents à modifier :

- Le règlement
- Le plan de zonage
- La liste des emplacements réservés
- Le document de synthèse des OAP
- Plan de détail 4-3: Polygones d'implantation

4 - Préciser la rédaction de certains articles du règlement

Il s'agit ici d'apporter **des compléments ou des exemples au règlement**, afin de **limiter** toute interprétation du règlement actuel. Cette approche faite en commission a relevé tous les points ayant posé des questions dans leur application.

a - La gestion des constructions à usage artisanal et de bureaux en zones Up et Upa

Cette zone concerne le secteur de Saint-Vincent et le Clos Bourbon, dans lesquels les constructions à usage artisanal et de bureaux sont autorisées. Compte tenu de l'insuffisance des accès et d'une voirie peu appropriée dans ces zones, la collectivité souhaite supprimer cette possibilité. Ainsi, les articles Ua 1 et Ua 2 sont modifiés de la manière suivante:

Article Ua 1 avant:

Sont interdits:

e) En zones Up et Upa, l'ensemble des constructions, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2-2

Article Ua 1 après:

Sont interdits les constructions à usage:

- artisanal et de bureau en zones Up et Upa

Article Ua 2 partie supprimée:

2) Sont admis en zone Upa, les constructions à usage:

- artisanal et de bureaux, dans la limite de 150 m² de SDP

En revanche, cette nouvelle écriture implique de préciser que les constructions à usage d'habitation sont interdites en zone Up.

b - ARTICLE 3 du règlement des zone Ua et Ub

La collectivité souhaite pouvoir affiner l'application des obligations en matière de création de cheminement piéton, comme en zone Ub.

Ainsi l'écriture existante:

b) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

est remplacée par:

*b) Pour toute opération d'aménagement * (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.*

c - ARTICLES Ua 6 et Ub 6 du règlement

Le règlement définit des bandes d'implantation de **15 mètres comptées** à partir de l'emprise publique (20 m en zone Ub). Au-delà de la bande de 15 mètres, toute construction nouvelle est interdite.

Il est proposé de préciser cette écriture en rajoutant en Ua et Ub 6: Seules les implantations en bordures des voies publiques sont autorisées. Les servitudes S1 et S2 bénéficiaient d'une dérogation. Il est proposé de les supprimer.

d - ARTICLES Ua 12 et Ub12- Réalisation d'aires de stationnement

Face à l'augmentation du stationnement de véhicules particuliers sur le domaine public, la collectivité souhaite imposer des normes minima y compris pour les changements de destination.

Le règlement est complété de la manière suivante :

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions et changements de destination à usage d'habitation :

La mention suivante est supprimée en conséquence:

Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé un minimum de **1 place** par logement.

e - ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les servitudes S1 et S2 bénéficiaient de dérogations concernant la proportion de pleine terre. La servitude S1 est réalisée et il convient d'avoir le même type d'espaces libres pour la S2 que pour le reste de la zone. Il est proposé de supprimer cette dérogation pour la S2.

Ecriture avant:

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20% en pleine terre**. Cette disposition n'est pas exigée pour les servitudes **S1 et S2**.

Ecriture après:

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20% en pleine terre**.

Afin de clarifier la végétalisation des bassins, l'écriture suivante :

- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

est remplacée par:

- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés.

f - ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le PLU a créé une zone dédiée au gens du voyage Ubv sur un terrain de la commune.

Afin de limiter les possibilités de construire en dur, l'article de la zone Ubv 2 est complété de la manière suivante:

Sont seules autorisées dans la zone:

- Les annexes nécessaires aux caravanes et mobil homes existants sur la zone Ubv et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol au total.

g - ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

La zone Ubv dispose d'un réseau de tout à l'égout. La mention suivante:

"En zone Ubv, en l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément à la législation en vigueur" est inutile et supprimée en conséquence.

h - ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) En zone Ubv :

La mention "lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul" est supprimée, compte tenu qu'il n'existe aucune distance de recul sur le plan ...

i - ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cette zone concerne les espaces dédiés aux équipements publics de la commune.

Afin de se laisser plus de liberté pour la végétalisation des parkings, la commune souhaite supprimer la mention suivante:

- a) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle.

En complément la mention:

- b) Des rideaux de végétation **doivent** être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

est remplacée par :

- b) Des rideaux de végétation **peuvent** être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

j - Permettre les piscines en zone Agricole

Le règlement actuel interdit les piscines en zone agricole.

La collectivité souhaite profiter de cette modification pour apporter un complément à l'article A 2 du règlement afin de les autoriser comme en zone N.

Le complément est le suivant:

Sont admis en zones A, Ab et N :

e) Les piscines et abris de piscines constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans un rayon de **20 m de l'habitation et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol**. Le rejet doit être adapté au milieu récepteur.

Cette modification nécessite de faire passer le dossier de la modification à la commission CDPENAF pour avis.

L'article A 4 est complété de la manière suivante

Eaux de piscine : Le déversement des eaux de piscine au réseau et soumis à l'accord du gestionnaire sous forme de convention de rejet.

L'article A 7 est complété de la manière suivante

Aucune piscine ne peut être construite en limite séparative ; la distance minimale avec ladite limite est fixée à 4 mètres, mesurée au nu intérieur du bassin.

L'article A 10 est complété de la manière suivante

La hauteur de l'abris de piscine est limitée à 4 m, afin d'en limiter l'impact dans le paysage.

k - Gestion des hauteurs des antennes:

La collectivité souhaite limiter la hauteur des antennes Télécom à 25 m.

Jusqu'à présent les articles 10 limitent les hauteurs mais :

"Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*."

Il est proposé de compléter l'écriture et remplacer l'écriture dans tous les articles 10 par :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*. La hauteur des antennes de télécommunication est limitée à 25 m.

L - Permettre les extensions en zone AU.

La zone AU recouvre des zones bâties. La collectivité souhaite assouplir le règlement et permettre des extension modérées. En revanche, les annexes sont interdites pour ne pas compromettre une évolution future.

L'article AU 2 est complété de la manière suivante:

a) Les constructions à usage :

- D'extensions *, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et dans la limite de 25 m2 au total d'emprise au sol*.

M - Définition:

La définition de VOIE PUBLIQUE est complétée par:

Sont comprises comme voie publique les voies appartenant au domaine Public de la commune.

Document à modifier :

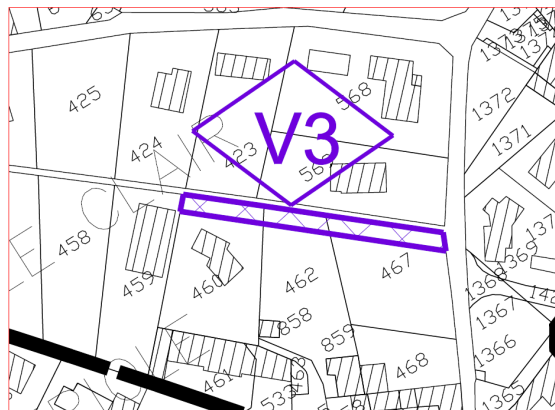
• Le règlement :

- Adaptations et ajustements des articles

5 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés

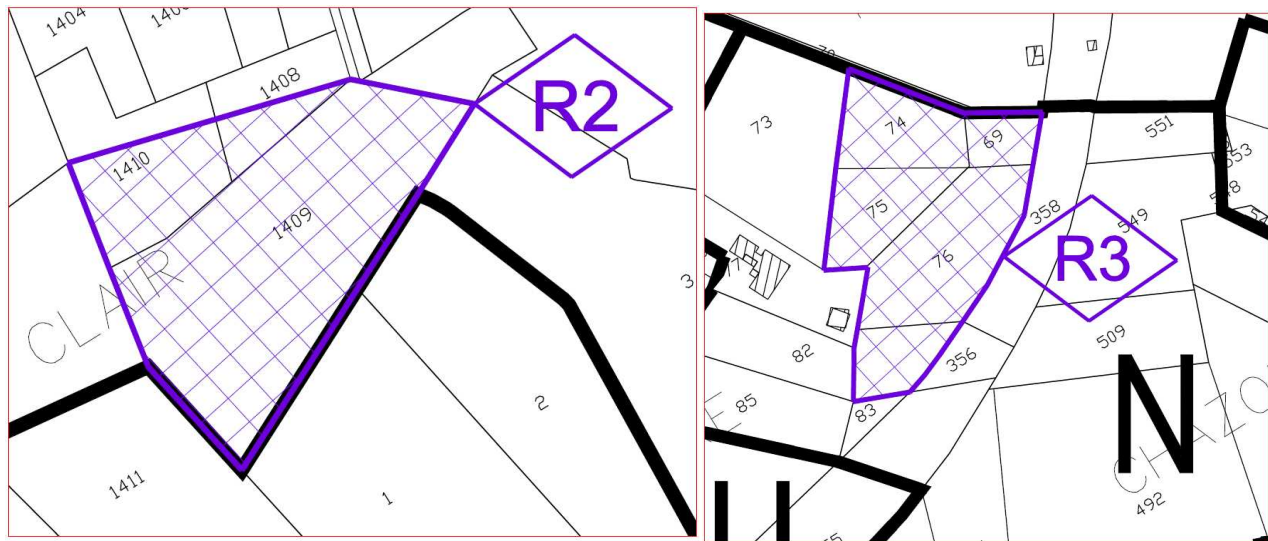
1 - Emplacements à supprimer

N°	Destination	Bénéficiaire	Largeur ou surface estimée
V3	Création d'un sentier (Lieu-dit Au Clair)	Commune	Surface : environ 470m ²



Cet emplacement était prévu pour permettre un élargissement d'un sentier existant. Ce secteur est aujourd'hui construit et accessible depuis les voies périphériques. La collectivité souhaite le supprimer en conséquence.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface estimée
R2	Création d'un bassin de retenue des eaux pluviales (Lieu-dit Bas-Clair)	Commune	6 700 m ²
R3	Création d'un bassin de retenue des eaux pluviales (Lieu-dit Pracaillon)	Commune	5 200 m ²



- L'emplacement R2 était prévu pour la création d'un bassin qui n'a pas été retenu dans les conclusions de l'étude hydraulique menée par la collectivité.
- Le bassin de retenue des eaux pluviales a été réalisé comme prévu sur l'emplacement R3.

Ces deux emplacements réservés n'ont plus lieu d'être et sont supprimés en conséquence.

b - Emplacements à modifier

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface estimée
R4	Réserve pour création d'un lagunage (ZA Les Platières)	COPAMO	8 300 m ²

L'emplacement réservé R4 situé dans la ZA des Plâtières fait l'objet aujourd'hui d'études hydrauliques avancées pour la réalisation d'un bassin de rétention.

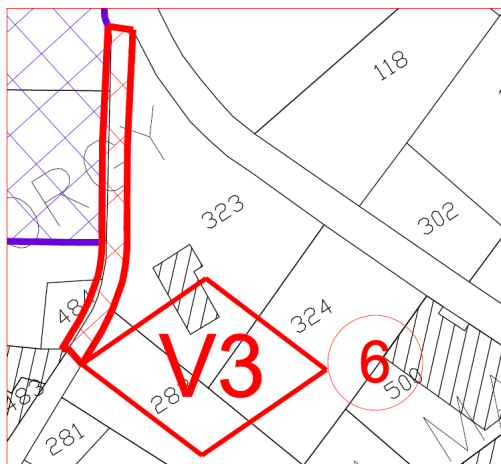
La dénomination doit être changée en conséquence, à la demande de la COPAMO pour éviter toute ambiguïté:

La liste est modifiée de la manière suivante:

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface estimée
R4	Réserve pour la création d'un bassin de rétention (ZA Les Platières)	COPAMO	8 300 m ²

c - Emplacement à créer

La collectivité souhaite profiter de la modification pour la création d'un **nouvel emplacement réservé** pour l'élargissement du chemin du Gorgy à 6 m (nouveau V3), suite à l'OAP réalisée sur ce secteur.



La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence:

N°	Destination	Bénéficiaire	Largueur ou surface estimée
V3	Elargissement du chemin du Gorgy	Commune	Largueur: 6 mètres

Document à modifier :

- La Liste des emplacements réservés
- Le plan des prescriptions particulières

6 - Intégrer au PLU le PPRNi du Garon approuvé et les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales

La commune de Saint-Laurent d'Agnay est concernée par le PPRNi du Garon approuvé le 11 Juin 2015.

Il convient de le prendre en compte dans les différents documents du PLU:

- En le rappelant au point 9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE des dispositions générales du règlement
- En mettant à jour l'annexe: 15 PPRNI du Garon
- En indiquant sur le plan de zonage, un renvoi au PPRNi du Garon pour les prescriptions particulières qui s'imposent au PLU, pour information.

La collectivité dispose en outre de zonages d'assainissement et d'eaux pluviales qui sont joints en annexe 1 du PLU.

Les articles 4 du règlement sont complétés en conséquence :

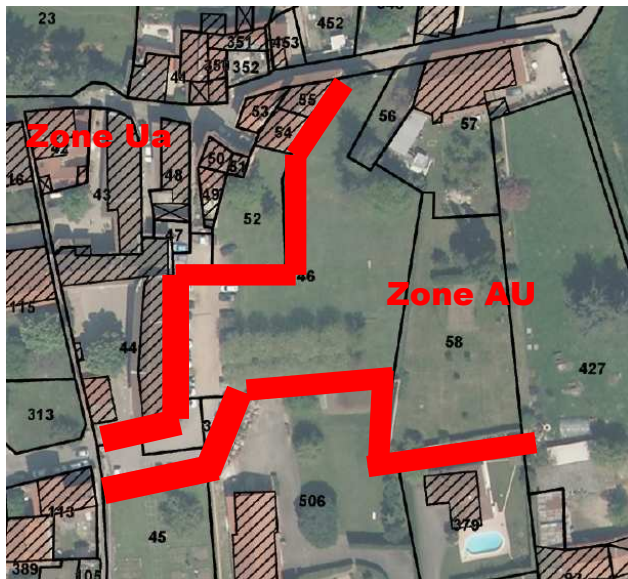
Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

7 - Adapter la zone AU de Planil/Cadix pour permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif



Cette zone AU d'une surface de **3,2 hectares**, est urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU.

Elle est située au coeur du bourg et fait l'objet de prescriptions d'accès, afin de garantir des connexions futures au réseau viaire en périphérie.

Elle recouvre des tènements de l'Institut Thérapeutique, éducatif et pédagogique (ITEP) "Les Liserons" au 78, Grande rue.

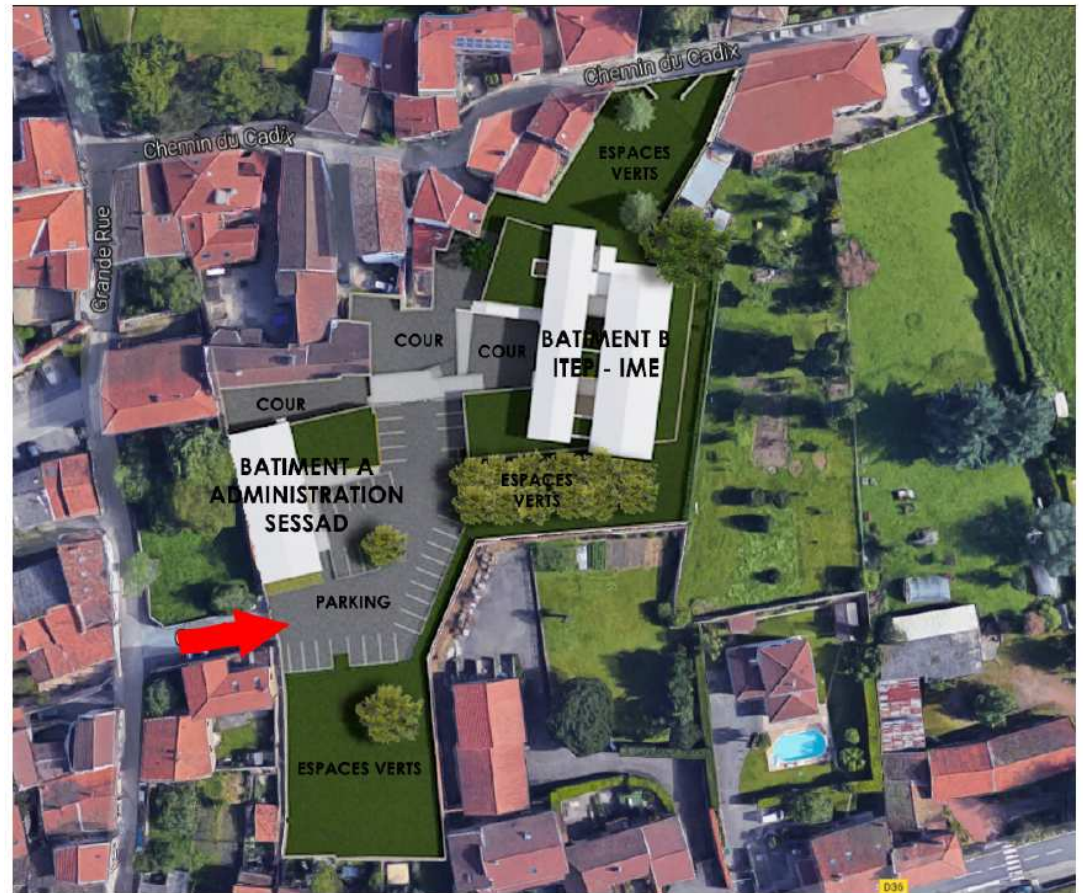
Aujourd'hui, cette association, qui s'occupe d'enfants autistes, a besoin de s'étendre du côté des stationnements situés en zone AU.

Le projet comporte une partie en démolition et reconstruction en 2 bâtiments dans la profondeur de la parcelle.

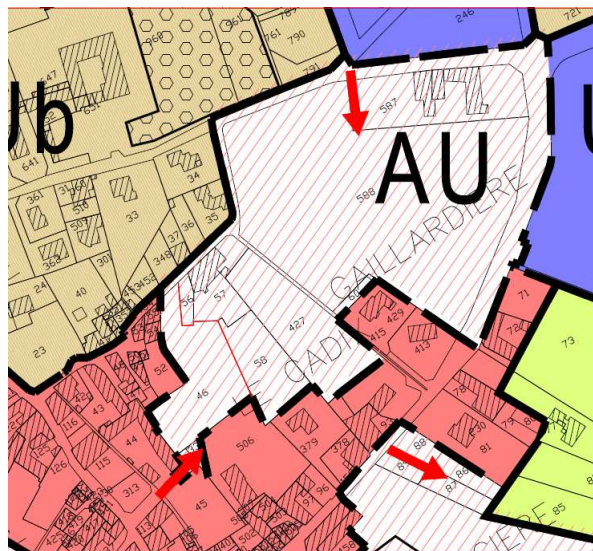
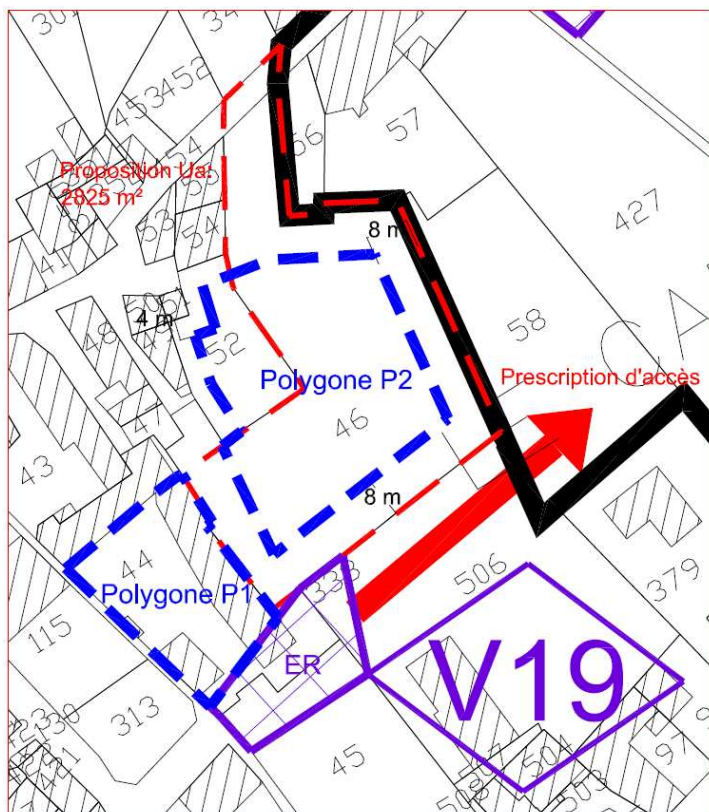
Cela implique:

- un changement de zone avec l'extension de la zone Ua.
- l'établissement de polygones d'implantation pour construire dans la profondeur.

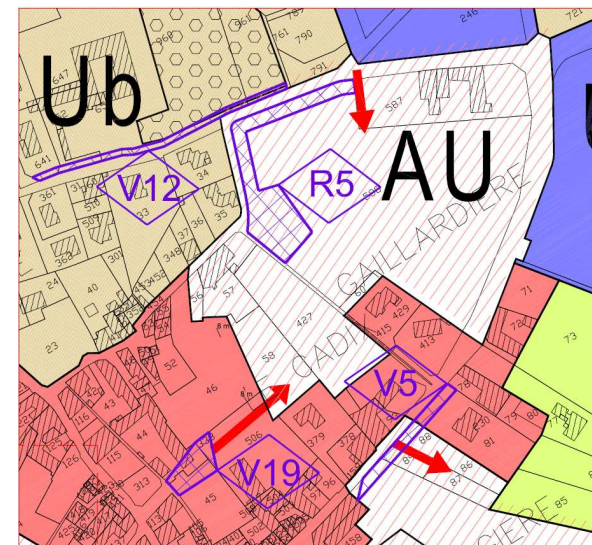
Ce projet d'intérêt collectif ne remet pas en cause la cohérence de l'aménagement de la zone AU. Au contraire, il permet la réalisation d'une première partie de l'accès proposé en emplacement réservé.



Le projet en étude, donné pour information



La zone AU avant la modification



La zone AU après la modification

La surface de la zone AU est réduite en conséquence de **2 850 m²** environ et passe de **3,2 hectares** à **2,9 hectares**.

En complément :

- Un emplacement réservé V19 est proposé pour créer l'amorce de l'accès à la partie centrale de la zone AU comprenant du stationnement.
- La prescription d'accès est prolongée en conséquence.
- 2 polygones d'implantation P1 et P2 sont proposés pour encadrer l'implantation des constructions.

Les articles Ua 6 et Ua 7 sont complétés en conséquence pour organiser les constructions en fonction de ces 2 polygones dans la zone.

Documents à modifier :

- Le plan de zonage
- Le règlement
- Le plan des prescriptions particulières
- Les prescriptions d'accès
- Plan de détail 4-3: Polygones d'implantation

8 - Renforcer l'application des servitudes de mixité sociale en zones U

Le PLU a institué **9 servitudes de mixité sociale** sur les zones Ua, Ub AUb et AU du PLU.

Depuis son application en Avril 2013, il s'est construit 24 logements en locatif aidé, soit **17% de l'offre globale, les projets sur les servitudes S1 et S5 étant réalisés.**

Cette offre est dans la fourchette minimum demandée par le SCoT et le PLH, mais la collectivité souhaite renforcer l'offre.

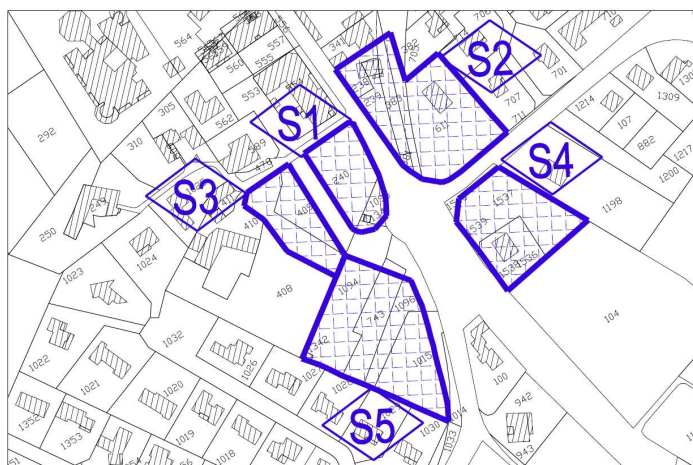
Il est ainsi proposé **d'élargir sur l'ensemble des zones Ua, Up, Upa, Ub et Ub1** une servitude de mixité sociale demandant:

- 30 % minimum de logements locatifs aidés (à partir de 3 logements construits) en construction neuve.
- 30 % minimum de logements locatifs aidés (à partir de 5 logements en changement de destination ou division) lors d'aménagement. La part décimale est arrondie à l'unité supérieure . Exemple: 30 % de 5 logements égale à 1,5 logement. Il est donc exigé 2 logements pour 5 logements construits.

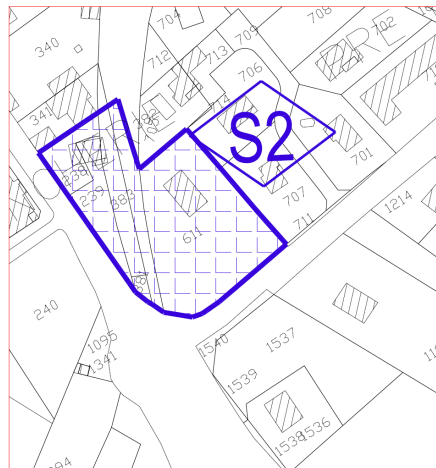
Les articles Ua 2 et Ub 2 sont complétés de la manière suivante:

- Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.
- Les opérations d'aménagement aboutissant à **5 logements ou plus après travaux**, sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.

Ceci a pour effet de supprimer les servitudes S1, S3, S4 et S5 prévues spécifiquement sur des secteurs choisis.



Les servitudes avant la modification



Les servitudes après la modification

Les opérations concernées par l'article sont les suivantes :

- 1 - La construction d'un immeuble d'habitation aboutissant à **3 logements ou plus**.
- 2 - L'aménagement d'une construction existante sans changement de destination créant plus de **5 logements**. Il peut y avoir 1 logement ou 4 existants, les 4e et 5e doivent être dédiés à du locatif aidé
- 3 - L'aménagement d'une construction existante avec changement de destination créant plus de **5 logements**. Les 4e et 5e doivent être dédiés à du locatif aidé.
- 4 - Une extension d'une construction combinée à un aménagement de logements dans une construction existante créant plus de **5 logements**
- 5 - Un terrain nu divisé en 3 lots
- 6 - Un terrain comportant un logement et divisé en 3 lots.

Les opérations ne sont pas nécessairement concomitantes, mais peuvent se dérouler dans le temps.

Le point d'origine est la parcelle d'origine, sans délai de temps. Il est possible de définir "à la date d'approbation du PLU";

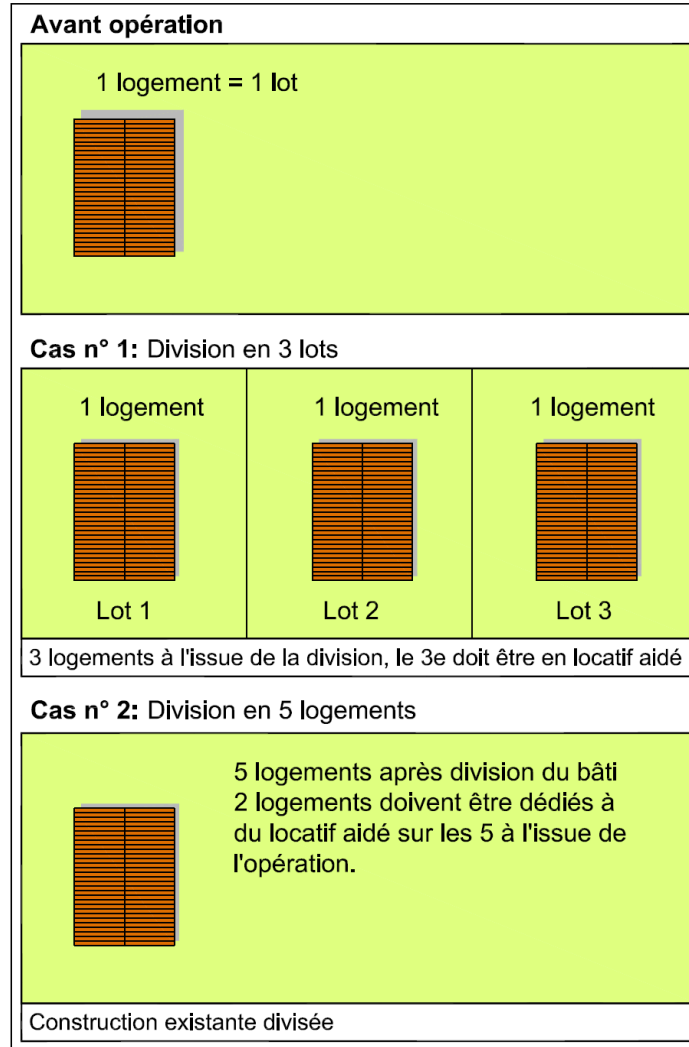
Enfin, si 4 logements sont déjà existants, alors il n'est pas exigé de logement social, puisqu'il n'y a pas de création de logements nouveaux .

Pour cela, il faudrait qu'il y ait un logement créé, soit 5 au total dans le cas présent. Les 4e et 5e seraient donc assujettis.

La définition d'**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION** est complétée par le schéma et la mention suivante : Il s'agit de tout travaux visant à la création de logements nouveaux, que ce soit en division de parcelle ou de division de construction existante.

Documents à modifier :

- Le plan de zonage
- Le plan de détail 4-2 : Servitude de mixité sociale
- Le règlement

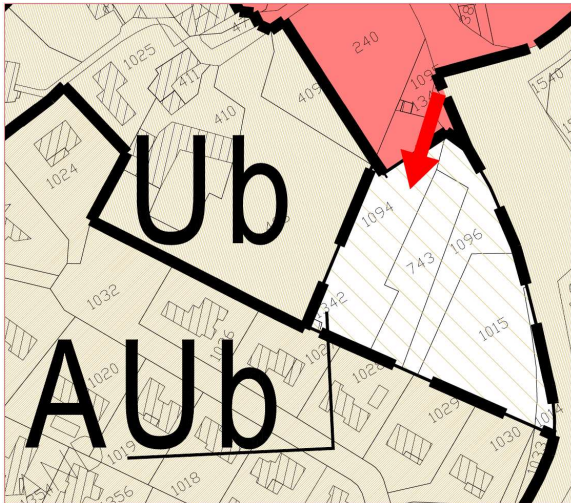


9 - Supprimer la zone AUb

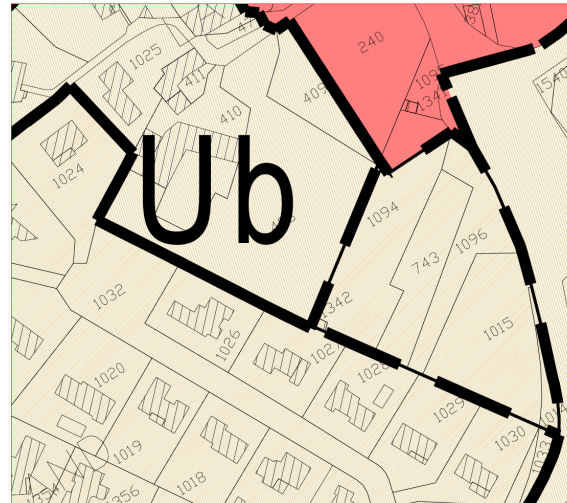
Cette zone a fait l'objet d'une OAP afin d'être urbanisée suivant les principes inscrits au PLU.

L'opération est achevée et il n'y a plus lieu de maintenir le zonage AUb, la prescription pour l'accès, réalisé, ainsi que la servitude de mixité sociale S5.

Il convient donc de reclasser l'ensemble en zone Ub:



La zone AU avant la modification



La zone AU après la modification

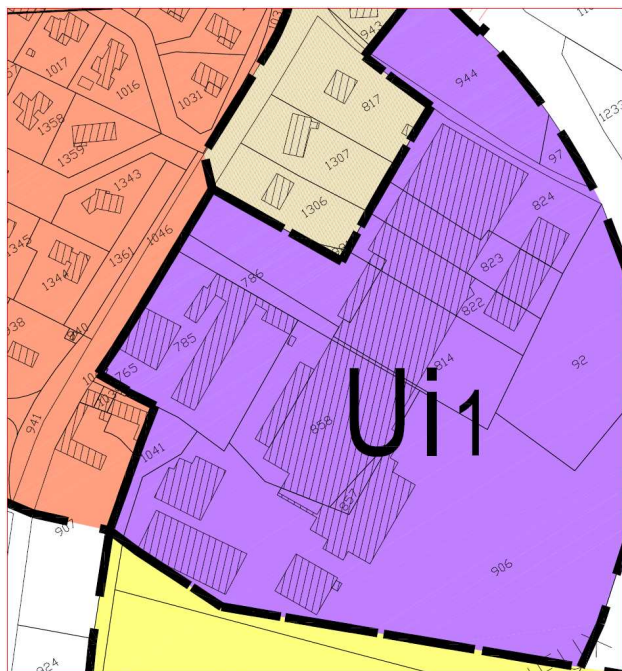
Documents à modifier :

- Le plan de zonage
- Le plan de détail 4-6: Prescriptions d'Accès et Servitude d'Alignement

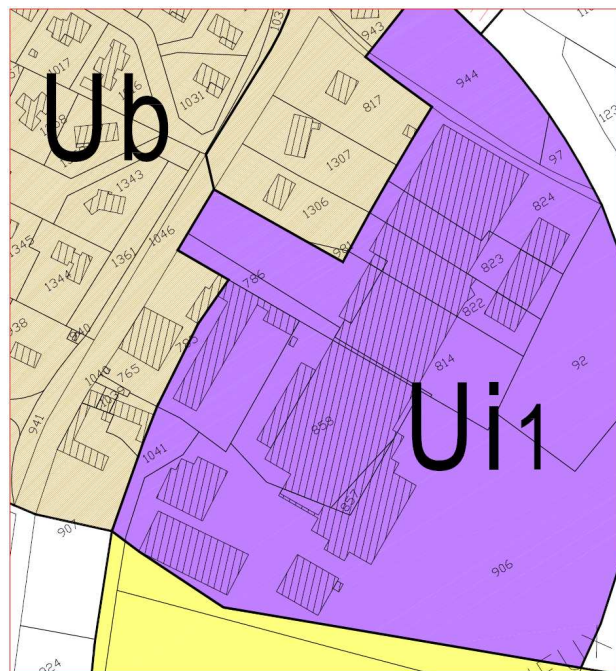
10 - Ajuster la limite de la zone Ui 1 et Ub (ex Ub2)

La zone Ui 1 correspond à la ZA de Goiffieux, dédiée à la coopérative agricole à vocation dominante artisanale et agricole.

Cette zone comprend depuis des années **une habitation sur la parcelle 785** que la collectivité souhaite aujourd'hui régulariser, comme cela s'est fait dans le passé pour les parcelles n°1039, 1040 et 907.



La zone Ui1 avant la modification



La zone Ui1 après la modification

La partie Ouest de la parcelle 785 est reclassée en zone Ub en conséquence sur 1900 m2 environ.

Documents à modifier :

- Le plan de zonage

La modification n°1 a pour objet essentiellement d'assurer un contrôle plus fort sur l'urbanisation et de mettre à jour le PLU en fonction du contexte local depuis 2013.

Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Bilan des surfaces

Zone	Localisation	Surface PLU approuvé (hect)	Surface PLU modifié (hect)	%
Zones U		107,08	107,24	10
Ua	Centre bourg	13,70	11,37	
Up	Clos Bourbon	(+0,61) 1,56		
Upa	St Vincent	(-0,97) 0,46		
Ub	Secteurs Nord et Sud	(+ 0,41) 11,14	24,7 + 31,01+2,63+0,58- 0,72+0,19	
Ub	Secteurs Sud	(-0,13) 13,56		
Ub1	Vernay et Ranfray	8,13	8,13	
Ub2	Sources, St Vincent, Gorgée, Moncey	(+ 0,97) 12,48	0	
	Fornaire – Cibeins Nord	7,50	0	
	L'Heriole	4,59	0	
	Bottand	6,33	0	
Ubv	Croizette	0,11	0	
Sous-total Zones U centrales		79,47		7,4
Ue	Le Planil	1,46		
	Pracailon – Les Roches	4,58		
Uec	Cimetière	0,72		
Ui	ZA Les Platières	15,97		
Ui1	Goiffieux	4,88	4,69	
Sous-total Zones U équipements / d'activités		27,61		2,6

Zones AU		22,28	22,12	2,1
AU	Planil-Cadix	3,20	2,90	
	Le Bourg-Gagière	2,83		
	Matazine	0,84		
	Noyeraie	1,47		
AUb	Flacière	0,58	0	
	Le Gorgée	0	0,72	
AUe	Souigny	1,80		
AUi	Extension ZA Les Platières	11,56		
TOTAL zones U et AU		129,36	129,36	12,1

La seule modification des surfaces porte sur une nouvelle répartition entre les zones U et AU et **une augmentation de 0,16 hectare** des zones urbaines de **l'ordre de 0,1%**.

Cette évolution n'a aucune incidence sur l'équilibre général du PLU, ni même la constructibilité.

Au regard du milieu naturel

Aucun projet n'est situé :

- dans une réserve naturelle nationale,
- dans un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans aucune zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.

Au regard de la faune et la Flore

Aucune espèce protégée de la faune ou de la flore n'a été recensée sur les sites d'étude. Aucun projet n'impacte des parcelles contenant des espèces floristiques protégées et n'impacte pas d'habitat d'espèces protégées, par conséquent il n'est pas soumis à la procédure de dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés.

Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est impactée

Au regard du Code forestier

Le projet ne donne pas lieu à du défrichement dans un massif boisé de plus de 4 ha.

Au regard logement social

La modification permet la réalisation de **30 logements supplémentaires** (2 ans de constructibilité) et **10 logements sociaux au minimum**.

Les pièces modifiées sont les suivantes:

2 - 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 - Le Règlement

4- Document graphique du règlement - plan de zonage

4-0 : Plan de détail sur le bourg

4-1 : Document graphique du règlement – Prescriptions particulières

4-2 : Plan de détail : Servitudes pour la mixité sociale

4-3 : Plan de détail : Polygones d'implantation

4-5 : Plan de détail : Emplacements réservés

4-6 : Plan de détail : Les alignements et servitudes d'accès

Les annexes:

- **Annexe 1:** Assainissement avec l'insertion des zonages assainissement et des eaux pluviales
- **Annexe 15** : Le Plan de Prévention des risques d'inondation du Garon

La collectivité déplore une évolution trop importante de la construction, à priori supérieure aux objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais, en révision depuis fin 2014.

Ce dernier prescrit un taux d'évolution de la population annuel de **0,93%** jusqu'en 2020.

Le PLU doit être aussi compatible au PLH et il s'agit de se référer aux objectifs fixés notamment en matière de logements sociaux et de typologies prescrites (Groupés, petits collectifs, ...) pour élaborer des OAP qui permettent de rééquilibrer l'offre de logements.

La démarche est donc double: **Maîtriser l'évolution** de la construction **quantitativement et qualitativement**.

Evaluation de la construction entre 2006 et 2017- *source communale*

Le bilan de la construction est fait par année depuis les derniers chiffres INSEE connus, afin de mettre à jour les chiffres récents de la construction.

Nous y intégrons les chiffres de 2005 en considérant 1 an entre le dépôt de permis de construire et la réalisation.

Cela doit permettre:

- d'évaluer les mesures à mettre en oeuvre pour une plus grande maîtrise, conformément au souhait de la collectivité.
- de vérifier la capacité constructible résiduelle de l'ensemble des zones U et AU du PLU et des potentialités de diversification de l'offre de logements.

Travaux achevés			
	NOM BENEFICIAIRE	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2006		6 logements
2	CATIN	pl By	1 logement dans existant
3	PESENTI	Clos Fornaire	maison
4	ESPARZA	ch Lorende	2 maisons jumelées
14	BRETAIRE	Clos Fornaire	1 maison
6	RADIGUET	rue Traversière	1 logement dans grange
	2007		30 logements
5	SCIB2F	La Matazine	Immeuble de 12 logements
7	NOEL LARDIN	Clos Cibens	1 maison
8	FABRE	Clos Cibens	1 maison
9	BERREZ	141 rte Large	1 logt changement de destination
10	CAILLET	Rte St Vincent	1 maison
11	QUO BATIS	26 rue Ecoles	Immeuble de 11 logements
12	PEREZ	rue Ranfray	1 maison
13	BARTHELEMY	Croix Rameaux	1 maison
15	CLEMOT	L'Orme	1 maison

Travaux achevés			
------------------------	--	--	--

	NOM BENEFICIAIRE	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2008		19 logements
16	VAN HAWWERT	rue Haut Planil	maison
17	ELC	Blancherie	Collectif de 14 logements
19	CADIER	Impasse du Clair	1 logt changement de destination
20	LAURENT	ch Gorget	maison
21	POILANE	rte Prapin	maison
22	MAEVA	rue du Clair	1 logement T3
	2009		36 logements
23	RANC	120 rue Clair	maison
24	BARD	Les Ronzières	maison
25	LECHOWICZ	Les Ronzières	maison
26	ATEVIC	La Matazine	Collectif de 6 logements
27	LAFAY	ch du Moncey L'Orme	maison
28	RADISSON	route de St Vincent	1 logt Cht de destination
29	SCI St Laurent	Route de Mornant	2 logt sociaux
30	MENUT	Les Ronzières	1 maison
18	ELC	Blancherie	Collectif de 22 logements
	2010		9
32	BOUQUET	128 rte Crémère	2 logements groupés
33	RDM	13 pl Souvigny	2 logements
34	ROUX	ch Lorende	maison
35	SOLER	rue du petit sentier	maison
36	BOUCHE	rte Soucieu	maison
37	MORENO	ch Croix Rameaux	2 maisons
	2011		2
31	BIGEARD	Crémère	maison
38	DUCHAMP	905 rte St Vincent	1 logement
	2013		16
39	SCI172	chemin de la blancherie	1 habitation
40	SEROT	355 rte de Soucieu	1 habitation
41	GEISLER	rte de St Vincent	1 maison
42	SCI ST LAURENT	103 rue de la Gloriette	Collectif de 11 logements dont 5 locatifs aidés
43	Bourrat	ch du Cadix	1 maison
44	Jamet	rte de Ravel	1 maison

	2014		24
45	Mr BOIRAL et Mme COLOMBET	Chemin des Prés	Maison individuelle
46	MJD	Chemin des Perrichones	2 maisons individuelles
47	SYNERGIE construction	Lieu-dit Flacière – 160 rue de la Gloriette	Lotissement 17 maisons groupés
48	Philippe ROUX	185 route de Saint-Vincent	Maison individuelle
49	Jean-Claude MORELLE	438 rue du Clair	Maison individuelle
50	?	Route de Mornant	Division d'une maison
	CORDIER Yann	ZI Platières	Bâtiment industriel et logement gardien

	2015	ADRESSE CONSTRUCTION	2
51	Pierre GARAGNON	432 rue du Clair	Maison individuelle
52	Christophe LEFEUVRE	175 Rue du clair	Maison individuelle

	2016		19
	FOCH INVESTISSEMENT	Le Clos Bourbon Route de St Vincent	Réhabilitation dépendances est : 8 logements groupés Réhabilitation dépendances ouest : 9 logements groupés
	Jacques BARTHELEMY	Chemin de la croix des rameaux	Bâtiment de 2 logements groupés

	2017		
	Gaelle GUERIN	Route de Ravel	Transformation d'une maison en 2 logements groupés
	Gilles Fleury	Chemin du Moncey	Maison individuelle
	Bilan		166 logements

- ▶ Il s'est créé **166 logements** depuis 2006.
- ▶ On estime que le parc résidentiel est passé de **679 en 2006 à 845 à fin 2017**.

Tendance et évolution

2- Travaux en cours

ARTEFACT	Le clos Bourbon – route de Saint-Vincent	Réhabilitation château : 12 logements collectifs
FONTAINE	Route de Soucieu :	création d'une maison individuelle
Commune St Laurent	Noyeraie	création de 8 logements collectifs locatifs aidés (PLUS)
Bilan		21 logements

- **21 logements** nouveaux sont en cours, dont **8 logements en locatifs aidés (PLUS)**
Nous pouvons considérer qu'ils seront finis dans un an, soit fin 2018

Pour la période à venir

Concernant les projets suivants, on note 4 logements potentiellement encore constructibles:
Compte tenu qu'il faut environ 1 an pour réaliser un logement, ils seront effectifs qu'en décembre 2017.

3 - Travaux non commencés

MASSIMI Antoine	Rue des Sources	Maison individuelle
ABATTI Lionel	547 chemin des Prés	Maison individuelle
BONJOUR Anne-Marie	547 chemin des Prés	Maison individuelle
DEIVALSSANE	Rue Traversière	1 logement
Bilan		4 logements

Bilan provisoire de 2006 à fin 2018

En considérant l'ensemble des logements créés ou à venir connus, nous pouvons estimer le nombre potentiel de logements jusqu'en 2018 à **191 logements, soit 16 logements /an.**



Répartition de la typologie des logements

année	Logement individuel	Logement collectif	Logement groupé	Total	Dont social
2006	3	1	2	6	
2007	6	23	1	30	
2008	4	14	1	19	14
2009	6	30	0	36	5
2010	5	2	2	9	
2011	2			2	
2012					
2013	3	11	2	16	5
2014	6		18	24	
2015	2			2	
2016			19	19	
2017	1		2	3	
Total	38	81	47	166	24

- 38 logements en maisons individuelles, soit 23 % de la production (25% maximum demandé)
- 81 logements collectifs, soit 49% de la production (30 % minimum demandé)
- 47 logements groupés, soit 28% de la production (45 % minimum demandé)

dont 24 logements en locatif aidé, soit 14,5 % de l'offre, auxquels **il faut rajouter 8 PLUS à la Noyeraie.**

L'évolution montre un équilibre relatif dans l'offre de logements dans la fourchette minimum demandée par le SCoT et le PLH.

- **Toutefois, un rééquilibrage peut être fait en direction du logement groupé, dont la morphologie peut s'insérer avantageusement dans le tissu urbain de Saint-Laurent d'Agny.**

C'est aussi l'objet de cette modification que de permettre ce rééquilibrage tant en habitat groupé que collectif et social.

Le SCOT classe Saint-Laurent d'Agn y en **polarité 3** avec les objectifs de production de logements suivants:

Communes	Objectif Scot pour 2006-2020 (14 ans)	/ an
Saint-Laurent d'Agn y	210	15

L'objectif global pour Saint-laurent est de **210 logements** entre 2006-2020, soit un rythme annuel de production de **15 logements**.

Pour mémoire, **191 logements** sont prévus entre 2006 et 2018, soit un rythme annuel de **15;9 logements**.

- ▶ Il apparaît que la progression est légèrement supérieure avec la projection du SCoT, en comprenant la création dans l'ancien.
- ▶ Il resterait donc **19 logements à construire d'ici 2020**
- ▶ Les 2 OAP proposent 30 logements dans la présente modification, compatibles à ce rythme.

Extrait du DOG du SCoT

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot définit la densité selon les trois formes d'habitat attendues comme suit :

- 10 à 20 logements à l'hectare en individuel pur ;
- 20 à 50 logements à l'hectare en individuel groupé ;
- Plus de 50 logements à l'hectare en collectif.

D'une manière générale, la densité moyenne brute doit se situer, selon chaque niveau de polarité :

- Entre 40 et 50 logements à l'hectare en polarité 1 ;
 - Entre 30 et 40 logements à l'hectare en polarité 2 ;
 - Entre 25 et 30 logements à l'hectare en polarité 3 ;
 - Entre 20 et 25 logements à l'hectare en polarité 4.
- ▶ La densité à construire sur Saint-laurent doit être comprise entre **25 et 30 logements /hectare**.
Les opérations récentes sur la commune montrent une densité supérieure à 40 logements/hectare.

Extraits du PLH

- Pour le PLH, **108 logements** sont à construire entre 2014 et 2019, soit 20 par an
 Or 73 logements sont réalisés ou prévus. Il resterait encore à construire **35 logements**

Scénario de production globale de logements pour le PLH 2014-2019									
Communes	Reste à produire 2014-2020 (7 ans)	/an	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	/an	Dont besoins liés au déserrement	Dont accueil de nouveaux ménages	Nb logts / 1 000 hab. /an	Estimation du nombre de ménages au 1/1/2020	Nb d'habitants supplémentaires à accueillir 2014-2019 (indicatif)
Mornant	349	50	300	50	50	250	9	2 370	508
Soucieu-en-Jarrest	102	15	180	30	32	148	8	1 554	303
Polarité 2	451	64	480	80	82	398	9	3 924	811
Oriénas	95	14	84	14	21	63	6	932	108
Saint-Laurent d'Agnly	128	18	108	18	18	90	9	878	188
Saint-Maurice-sur-Dargoire	114	16	96	16	19	77	7	888	153
Taluyers	46	7	60	10	18	42	5	807	62
Polarité 3	382	55	348	58	75	273	7	3 505	511
Chassagny	37	5	30	5	9	21	4	438	38
Chaussan	11	2	12	2	8	4	2	352	-
Riverie	14	2	12	2	2	10	7	108	22
Rontalon	61	9	54	9	10	44	8	480	87
Saint-Andéol-le-Château	34	5	30	5	13	17	3	599	9
Saint-André-la-Côte	15	2	12	2	2	10	7	114	19
Sainte-Catherine	64	9	54	9	8	46	10	394	95
Saint-Didier-sous-Riverie	84	12	72	12	11	61	10	521	125
Saint-Jean-de-Touslas	40	6	36	6	7	29	7	343	55
Saint-Sorlin	56	8	48	8	4	44	12	253	126
Polarité 4	416	59	360	60	75	285	7	3 602	576
COPAMO	1 249	178	1 188	198	232	956	7	11 031	1 898

Objectif pour 2019

	Objectif construction neuve PLH 2014-2019 (6 ans)	Logements locatifs sociaux			
		Locatifs sociaux	% production globale	Dont PLAI	% locatif social
Saint-Laurent d'Agnly	108	27	25%	4	15%

- L'effort pour l'avenir doit être porté sur la production de logements sociaux avec **27 minimum** à produire soit 25% de la part globale du logement neuf.

18 logements sont prévus (8 en cours à la Noyeraie et 10 dans la présente modification).

Réparation de l'offre future dans la construction neuve

	Individuel Pur	Individuel Groupé	Collectif
Polarité 1	20%	40%	40%
Polarité 2	25%	45%	30%
Polarité 3	25%	45%	30%
Polarité 4	40%	35%	25%

- Saint-laurent d'Agnly, classée en **polarité 3**, doit produire une majorité de logements en groupé et collectif, ce qui est le cas.