

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 7

Révision prescrite le :	7 Décembre 2009
Arrêtée le :	28 Juin 2012
Approuvée le :	15 Avril 2013
Modification° 1 approuvée le :	4 Juin 2018
Modification° 2 approuvée le :	8 Avril 2019
Modification° 3 approuvée le :	7 Octobre 2019
Déclaration de Projet approuvée le :	10 Février 2020
Modification n° 4 approuvée le :	4 Avril 2022
Modification n° 5 approuvée le :	3 Avril 2023
Modification n° 6 approuvée le :	20 Janvier 2025
Modification n° 7 approuvée le :	Dossier pour enquête publique

Contexte – Objectif	p 3
1 – Propositions de modifications du PLU	
1.1 Réduire de l'emprise de l'emplacement réservé R4 destiné à la création d'un parking relais	p 4
1.2 Créer un sous-zonage Ui 3 sur la zone d'activités économiques des Platières	p 5
1.3 Répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)	p 10
2 - Bilans de la procédure	
2.1 Bilan des surfaces	p 13
2.2 Bilan de la construction	p 14
2.3 Bilan environnemental	p 14
Annexes	p 16

La commune de **Saint-Laurent d'Agn**y dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le **15 Avril 2013**. Depuis, la collectivité a fait évoluer régulièrement son document en fonction du contexte communal à **6 reprises**.

La modification n° 1, approuvée le 4 juin 2018, avait pour objet de préciser les règles afin de maîtriser l'évolution de la construction sur le centre bourg.

La modification n° 2, approuvée le 8 Avril 2019, permettait d'accompagner un projet d'accueil d'une nouvelle entreprise sur un secteur classé en zone AUi du PLU et en extension de la ZA des Platières.

La modification n° 3, approuvée le 7 Octobre 2019, revoyait les principes d'aménagement sur les **deux secteurs** de **Pré Lacour** et de **l'Impasse de la Matazine**.

La mise en comptabilité du PLU, approuvée le 10 Février 2020, faisait suite à la déclaration de projet pour l'extension de la ZA des Platières, menée par la COPAMO.

La modification n° 4, approuvée le 4 Avril 2022, permettait notamment l'implantation un projet de bureaux et de services associés, favorisant le maintien et la création d'emplois sur la commune.

La modification n° 5, approuvée le 3 Avril 2023 a permis de la création d'un zonage de type Ui, afin de favoriser l'accueil de plusieurs entreprises d'une part et d'encadrer d'une manière plus stricte les possibilités d'extension en zones N et Nh d'autre part.

La modification n° 6, approuvée le 20 Janvier 2025 proposait une adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Pré Lacour.

Depuis, la collectivité a prescrit **une modification n° 7** de son document d'urbanisme. L'Arrêté du 9 avril 2025 porte les objectifs suivants :

- 1. Réduire** l'emprise de l'emplacement réservé R4 destiné à la création d'un parking relais, pour la ramener à une superficie de 1500 m² ;
- 2. Créer un sous-zonage zone Ui 3** afin de permettre sous conditions des surfaces commerciales
- 3. Répondre aux objectifs** du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais.

Ces évolutions du PLU prévues **par la collectivité ne modifient pas** les orientations du PADD, ni ne réduisent 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 comportent de graves risques de nuisance.

La procédure relève donc de la **modification de droit commun**, dont la mise en œuvre est de la compétence de l'exécutif communal.

1.1 Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé R4 destiné à la création d'un parking relais

Contexte

Par délibération en date du 21 Juin 2022, la COPAMO avait sollicité la Commune de Saint-Laurent d'Agy pour la création d'un emplacement réservé sur la parcelle A 549, en vue de la réalisation d'un projet de parking relais et d'une station multi-énergies sur la ZAE des Platières.

Par la modification n° 5 approuvée le 3 Avril 2023, le PLU de Saint-Laurent d'Agnay avait créé en conséquence **l'emplacement réservé R4** d'une emprise **de 5 100 m² environ**, situé en zone Ui et à proximité de la RD 342.

Depuis, la COPAMO a mené des études programmatiques et de dimensionnement sur ce site et il s'avère que **les besoins sont moindres**.

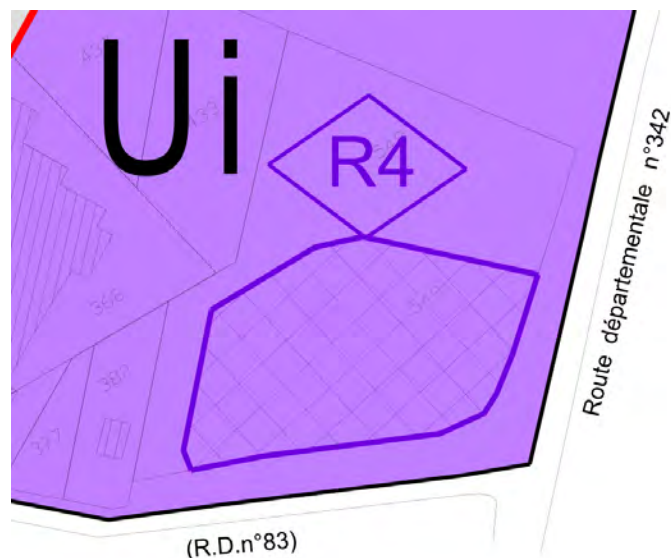
En effet, il demeure indispensable de **réaliser le parking relais**, compte tenu notamment de la mise en service effective par le SYTRAL de la ligne de transports en commun sur la RD 342, entre la gare du métro à Saint-Génis Laval et Mornant, via la ZAE des Platières.

Toutefois, s'agissant du **projet d'installation de la station multi-énergies**, d'autres perspectives sont envisagées, notamment la mise en place par le SYDER d'une station de recharge haute puissance pour les véhicules électriques.

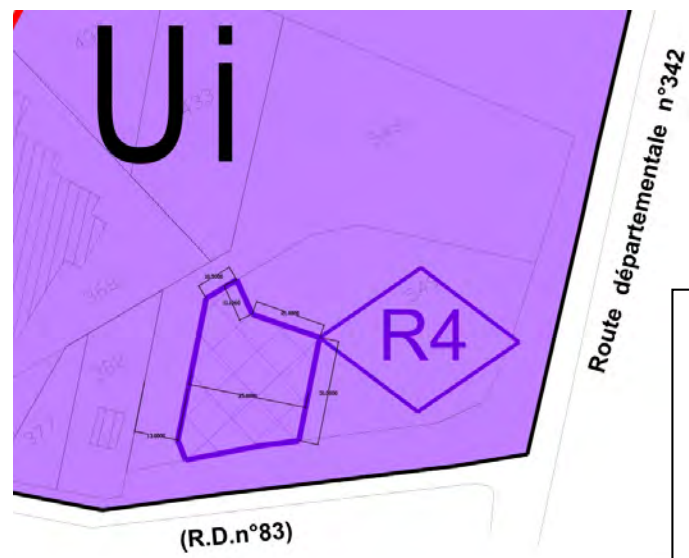
La surface restante pourrait ainsi permettre **la création d'activités économiques**, vu la situation privilégiée de cet emplacement réservé.

Il est donc proposé de **réduire l'emplacement réservé** prévu au bénéfice de la COPAMO. **La nouvelle surface est de 1500 m² environ.**

Proposition de modification de l'emplacement réservé R 4



L'emplacement réservé R4 avant la modification



L'emplacement réservé R4 après la modification

Les pièces modifiées du PLU:

- 4: Document graphique du règlement – Plan de zonage
- 4-5: Liste des emplacements réservés

1.2 Création d'un sous-zonage Ui 3 sur la zone d'activités économiques des Platières, afin de permettre sous conditions des surfaces commerciales

Contexte

Le Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) réalisé dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du syndicat de l'Ouest lyonnais a été arrêté le 11 février 2025.

Le projet de DAACL redéfinit notamment l'armature commerciale du SCoT en fonction de la taille des commerces et de leurs localisations au sein de **nouveaux secteurs préférentiels**, que ce soit en centralité urbaine ou secteur d'implantation périphérique.

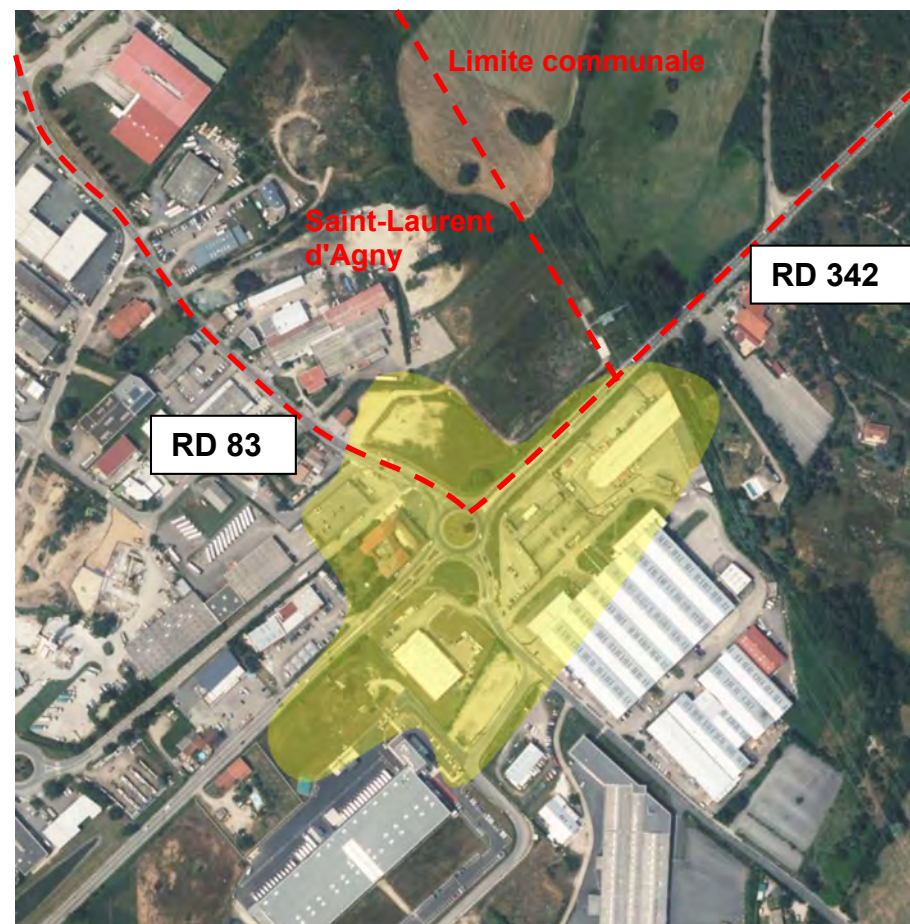
Pour mémoire, ces localisations préférentielles sont « périmétrées » sous la forme d'un « patatoïde », laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU ou PLUi pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

C'est ainsi que le DAACL propose **un nouveau secteur d'implantation** périphérique de proximité sur la **zone d'activités des Platières**, à l'intersection des 3 communes de Beauvallon, Mornant et Saint-Laurent d'Agnay.

Sur cette dernière, le secteur concerné est classé en zone Ui et bénéficie à la fois des accès en mode doux récemment réalisés par le Département et les transports en commun du SYTRAL.

La collectivité souhaite en conséquence y permettre l'implantation de certains commerces en compatibilité avec le DAACL.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, cela nécessite la création d'un sous-zonage de **type Ui3** avec une réglementation spécifique, compte tenu que le zonage actuel ne le permet pas.



Secteur d'implantation périphérique de proximité de
« Beauvallon/Mornant/St-Laurent d'Agnay », Les Platières

Le Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) définit pour le secteur deux typologies de commerces liés à une fréquence d'achats Régulière Hebdomadaire et Occasionnelle "légère" :

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presses, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab		

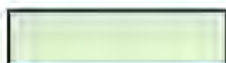
Extrait du DAACL - page 8

Cela implique que le PLU peut y autoriser **deux grands types d'activités**:

- Pour la fréquence d'achats "régulière Hebdomadaire", les supermarchés, hypermarchés, l'alimentaire spécialisé ... sous la forme de moyennes et grandes surfaces alimentaires
- Pour la fréquence d'achats Occasionnelle "légère", l'habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration ... sous la forme de grandes et moyennes surfaces.

En complément, le DAACL définit **les surfaces minimum et maximum autorisées** sur le secteur de Beauvallon, Mornant et Saint-Laurent d'Agy:

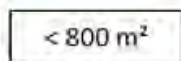
Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne ($< 300 \text{ m}^2$)	Hebdomadaire ($> 300 \text{ m}^2$)	Occasionnelle légers ($> 300 \text{ m}^2$)	Occasionnelle lourds ($> 300 \text{ m}^2$)	Exceptionnelle ($> 300 \text{ m}^2$)
Secteur d'implantation Périphérique de proximité	<i>Beauvallon/Mornant/St-Laurent d'Agy « Les Platières »</i>		$< 800 \text{ m}^2$	$< 800 \text{ m}^2$		



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations



Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

Extrait du DAACL - page 24

En conséquence, **les limites des surfaces autorisées** pour le secteur doivent être comprises **entre 300 m^2 et 800 m^2** .

Il est proposé de **créer une zone Ui 3** avec **la vocation de secteur d'implantation périphérique pour les commerces de proximité**, uniquement sur le secteur concerné **avec l'application des 2 règles cumulatives**.

Le document graphique et le règlement de la zone Ui avant modification.

Le règlement de la zone Ui avait initialement conditionné les constructions à usage commercial aux principes énoncés par le SCoT, à savoir d'autoriser uniquement des espaces d'exposition-vente liés à une activité artisanale ou industrielle ou à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises.

L'article Ui 2 était rédigé ainsi :

2 - En zone Ui sont admises sous conditions:

- a) Les constructions à usage commercial sous réserve :
 - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, notamment restauration, vente de carburants, à condition que cette activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

Afin d'ouvrir la nouvelle zone Ui 3 aux activités autorisées par le DAACL, il est proposé de compléter l'article 2 de la manière suivante:

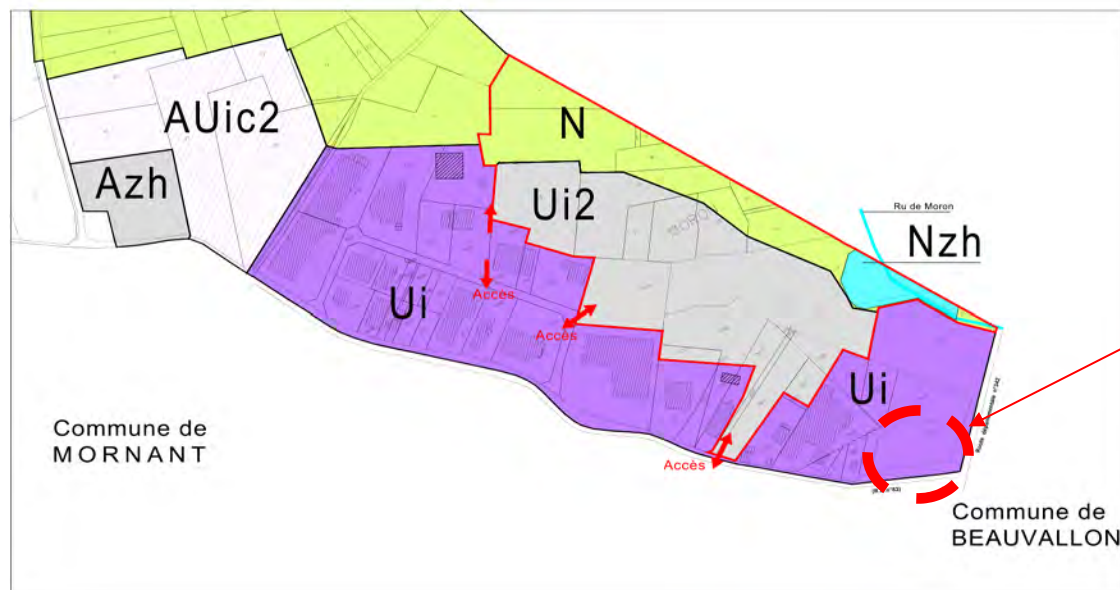
2 - En zone Ui et Ui 3 sont admises sous conditions:

- a) Les constructions à usage commercial sous réserve :
 - qu'elles constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas **50%** de la surface de plancher affectée à la production;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la vie de la zone et aux entreprises, dans la limite de **300 m² de surface de plancher** au total, notamment restauration, vente de carburants, à condition que cette activité soit liée à une activité automobile sur le même tènement.

5 - En zone Ui 3 sont admises les constructions à usage commercial sous réserve des deux conditions cumulatives suivantes:

- Que l'usage commercial corresponde à la vocation de la zone avec l'accueil soit:
 - d'une surface alimentaire de type supermarché, hypermarché, alimentaire spécialisé ...
 - de surfaces dédiées à l'habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration
- D'une surface par commerce comprise entre **300 m² et 800 m² de surface de plancher**.

Modifications apportées au document graphique



La zone Ui avant modification

Secteur concerné par l'application du DAACL

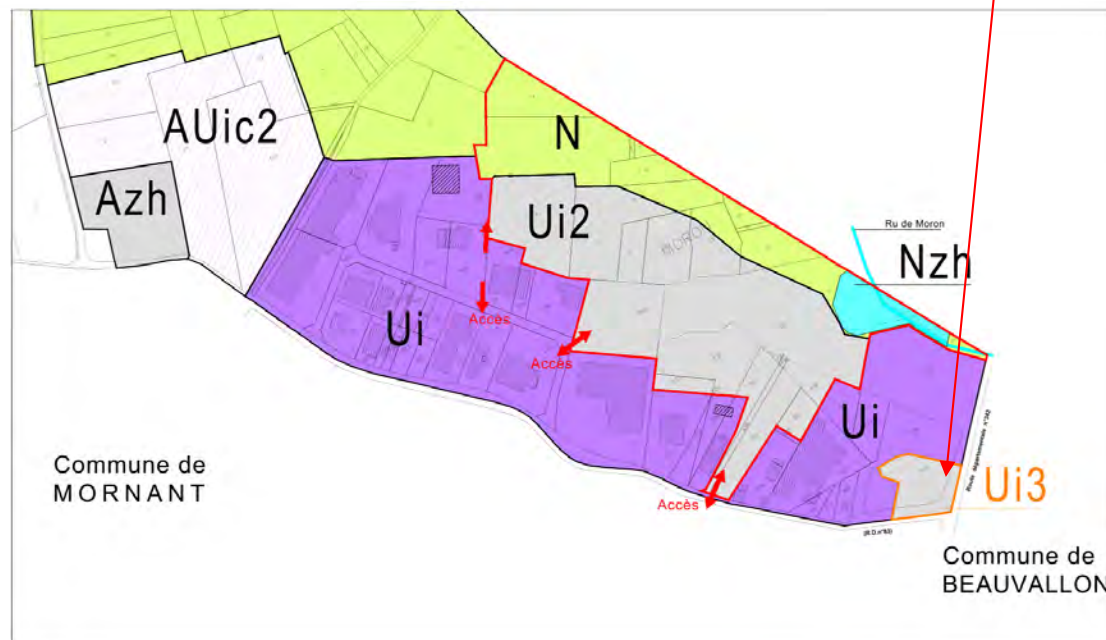
Les zones Ui et Ui 3 après modification

La collectivité souhaite traduire l'emprise nouvelle définie par le DAACL uniquement sur la parcelle située à l'angle des RD 342 et RD 83 et la reclasser en zone Ui 3.

Cette nouvelle zone Ui 3 a une emprise totale d'environ **5 136 m²**, ce qui fait passer la zone Ui des Platières de **14,47 à 13,95 hectares**.

Les pièces modifiées du PLU:

- 3: Le règlement de la zone Ui – article 2
- 4: Document graphique du PLU



3. Mettre en compatibilité le PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais.

Contexte:

La politique du logement sur la commune de Saint-Laurent d'Agnay est encadrée à la fois par le SCoT du Syndicat de l'Ouest lyonnais et le PLH approuvé pour la **période 2022-2028**.

Ce dernier a pour volonté de mieux accueillir les habitants à ressources faibles et moyennes, c'est-à-dire notamment les décohabitants, les jeunes couples, les familles et les familles monoparentales, les actifs à bas salaires, les ménages en situation de précarité ou faible revenu. Cela suppose une diversification de l'offre et une intervention publique forte pour ne pas laisser produire uniquement du logement libre, qui ne permet pas l'accueil des publics cibles.

Le PLH fixe de nouveaux objectifs à la collectivité de Saint-Laurent d'Agnay, **classée en polarité 3**, sur la période 2022-2028 et notamment:

- un rythme de construction de **15 logements/an** (220 logements par an pour la COPAMO), soit **90 logements** sur les 6 ans
- d'atteindre progressivement **49% de logements abordables**, dont **28% de la production** dédiée au locatif social et environ **21% en accession abordable**, le reste étant en logements "libres";
- Pour Saint-Laurent, cela signifie la réalisation sur la période de **25 logements sociaux** complétés par **19 en accession abordable**.
- Une diversification de l'offre de logement en groupé, intermédiaire ou petit collectif.

Le PLU intègre déjà des prescriptions avec des servitudes générales de mixité sociale dans les zones Ua, Ub et Up, avec un taux demandé de **30 % minimum** de logement social ou assimilé. De ce point de vu, il permet déjà d'atteindre l'objectif fixé par le PLH.

Il en est de même avec **4 servitudes renforcées (S6 à S9) sur les zones AU et Aub**, dont celle sur le secteur "Le Gorgée" qui dispose d'une OAP.

Cependant depuis 2006, le rythme de construction est sur la commune d'environ **10 logements par an**, soit l'équivalent de **60 logements** sur la période 2022-2028. En tenant compte du rythme de construction réel, elle doit donc produire environ **17 logements en social et 13 en accession abordable**.

Or depuis 2022, la commune a déjà réalisé ou engagé **17 logements** abordables, dont **9 sociaux** :

- **3 logements** BRS à Matazine
 - **2 logements sociaux groupés** Rue de l'Etang
 - **5 logements en BRS** sur la première tranche de Pré Lacour
 - **7 logements sociaux sur le Projet "Traversière"**
- La collectivité doit donc encore réaliser pour la période 2022-2028 du PLH, au minimum:
- **8 logements sociaux**
 - **5 logements abordables**
- Afin **d'atteindre ces objectifs et de maintenir** en conséquence une production annuelle minimum de logements, la collectivité a engagé une étude de faisabilité avec EPORA sur le secteur "Le Gorgée", classé en zone Aub et bénéficiant d'une OAP. Le programme étudié permet de répondre au minimum aux objectifs du PLH sur la base de **21 logements** dont **10 en LLS et 5 en BRS**.
- Les évolutions à apporter au PLU permettent de **renforcer la comptabilité** avec le PLH pour la période 2022-2028. Elles doivent en outre **garantir à la collectivité** la maîtrise de ces objectifs dans le cadre de la réalisation d'une opération.

Rappel : Secteur 1: Le Gorgée - Eléments de cadrage



Le site :

- Une superficie d'environ 0,6 hectare.
- Positionné en entrée Nord du bourg, sur la RD 30.
- Classé en zone AUb dans le PLU modifié.

Les atouts du site :

- Un potentiel inscrit en "dent creuse" en limite de l'espace agricole.
- Il bénéficie d'une position centrale à proximité des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Les tènements sont plats et très ouverts.

Points faibles :

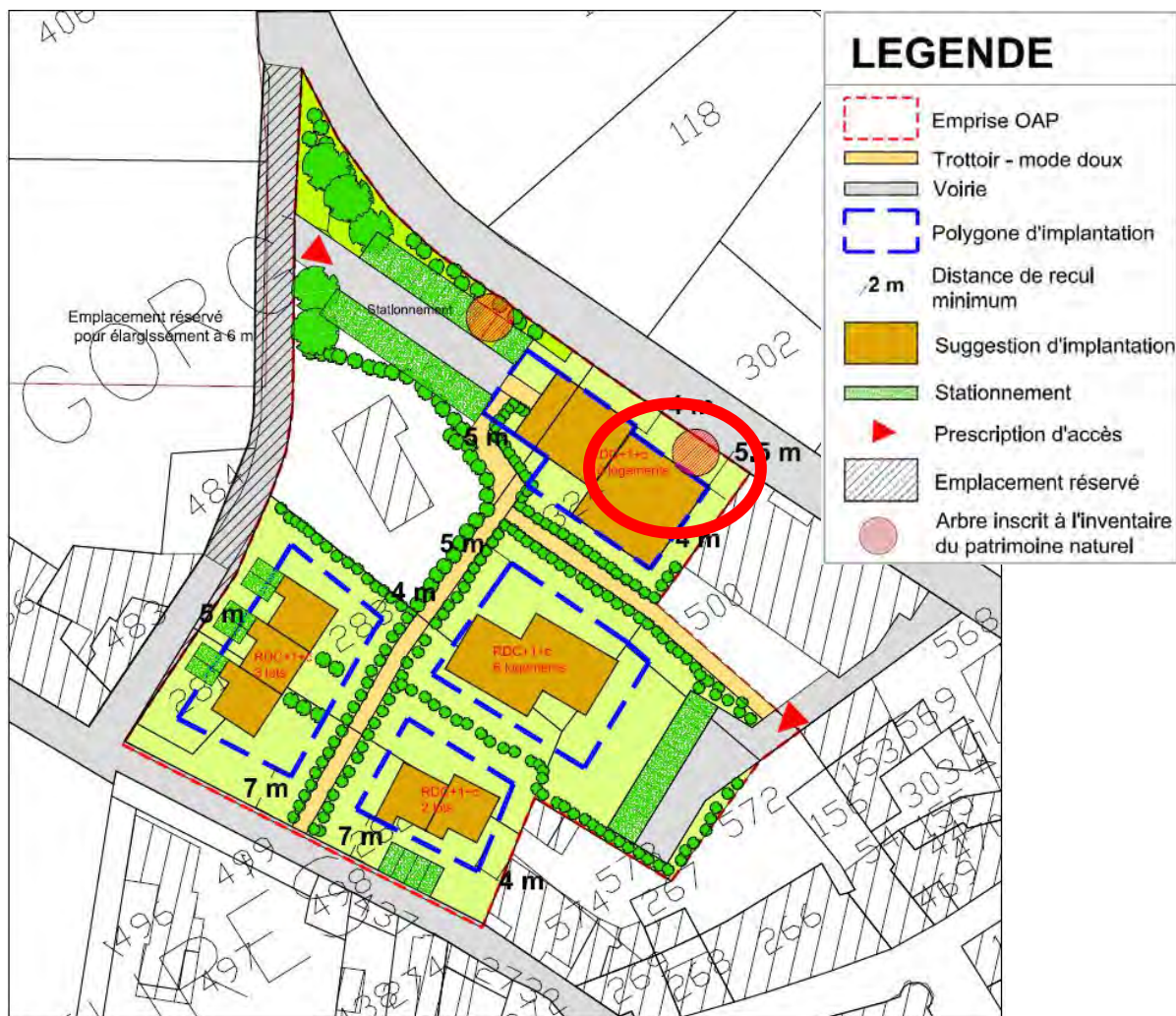
- Une voirie et des accès à conforter.
- Des équipements (EU, EP, ...) à renforcer.
- Un bassin de rétention des eaux pluviales est à réaliser et prévu en emplacement réservé R1

Vue depuis la route de Soucieu (RD 30)

Vue depuis le chemin du Clos Bourbon



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour Le Gorgée



Les pièces modifiées du PLU:

- 3: Le règlement de la zone AU – article 2
- 4.2 : Document graphique du PLU : Les servitude pour la mixité sociale

Le programme actuel de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation:

- D'un bassin de rétention sur l'emplacement réservé R1
- De logements en groupé et/ ou petit collectif avec une densité minimum de **25 logt/hectare**, soit environ **21 logements minimum**
- Le respect du programme (non inscrit en servitude graphique) qui demande que **30 % minimum** des logements en locatif aidé, soit 7 au minimum.

Le nouveau programme de l'OAP

La collectivité a développé en conséquence un programme de **21 logements environ** avec la réalisation d'une part de **72 %** de logements abordables dont :

- 10 LLS
- 5 BRS
- Complétés par 6 logements libres

Les modifications à apporter au PLU

La collectivité propose de modifier le programme de l'OAP sur le secteur "Le Gorgée" et de créer une servitude S10 sur la base du programme défini. Ces modifications doivent permettre de mieux encadrer la prochaine opération.

L'article AU 2 du règlement de la zone AUb est complété en conséquence.

4-1 Bilan des surfaces

La seule évolution de surface prévue est liée à la **création d'un sous zonage Ui 3** sur l'emprise de la **zone Ui des Platières**:

Zone	Localisation	Surface PLU (hect)	%	Surface PLU modifiée (hect)	%
Zones U		111,61	10,5	111,61	10,5
Ua	Centre bourg	10,01		10,01	
Up	Clos Bourbon	1,56		1,56	
Upa	St Vincent	0,46		0,46	
Ub	Secteurs Nord	19,50		19,50	
Ub	Secteurs Sud	26,30		26,30	
Ub	Saint Vincent et Ranfray	12,48		12,48	
Ub1	Vernay et Ranfray	8,13		8,13	
Ubv	Croizette	0,11		0,11	
Sous-total Zones U centrales		78,55	7,4	78,55	7,4
Ue	Le Planil	1,46		1,46	
	Pracaillon – Les Roches	4,58		4,58	
Uec	Cimetière	0,72		0,72	
Ui	ZA Les Platières	14,47		13,96	
Ui 1	Goiffieux	4,70		4,70	
Ui 2	Les Platières	7,13		7,13	
Ui 3	Les Platières	0		0,51	
Sous-total Zones U équipements et d'activités		33,06	3,1	33,06	3,1
Zones AU		16,12	1,5	16,12	1,5
AU	Equivalent 2 AU	8,21	0,76	8,21	0,76
	Planil-Cadix	2,90		2,90	
	Le Bourg-Gagière	3,00		3,00	
	Matazine	0,84		0,84	
	Noyeraie	1,47		1,47	
AU	Equivalent 1 AU	7,91	0,74	7,91	0,74
AUb	Le Gorgée	0,72		0,72	
AUe	Souvigny	1,80		1,80	
AUic2	Extension ZA Les Platières	5,39		5,39	
TOTAL zones U et AU		127,73	12	127,73	12

4-2 Bilan au regard de la construction

La présente modification permet de créer une servitude pour **la mixité sociale S10** sur le secteur de Le Gorgée, classé en zone AUb. Le nombre de **21 logements environ** prévus initialement dans l'OAP ne change pas. Seule la répartition de la typologie demandée est modifiée, afin de répondre aux objectifs du PLH sur la période 2022-2028, avec notamment:

- 10 Logements en Locatif social
- 5 Logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
- Le reste étant en accession libre

4-3 Bilan environnemental - Se reporter aussi à l'annexe 6: Auto évaluation environnementale

La présente modification du PLU ne modifie pas la capacité constructible de la commune, que ce soit en matière de logements ou d'activités économiques. En outre:

Au regard du milieu naturel

Les projets ne sont pas situés :

- 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, aucun projet n'est 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.

En conséquence, il n'apparaît pas d'incidence notable sur l'environnement liée à la procédure de modification n° 7 du PLU

Les pièces du PLU mises à jour sont les suivantes :

2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 Le règlement de zones Ui 3 et AU b

4 DOCUMENT GRAPHIQUE du règlement - PLAN DE ZONAGE

4-2 DOCUMENT GRAPHIQUE du règlement - PLAN DE DETAIL : Servitudes pour la mixité sociale

4-5 DOCUMENT GRAPHIQUE du règlement - PLAN DE DETAIL : Liste des emplacements réservés

Le dossier de la modification n° 7 du PLU est complété par :

- l'annexe 6: Auto-évaluation environnementale
- l'arrêté de la modification n°7

L'analyse montre un **ralentissement important** de la construction et de l'évolution de la population depuis l'approbation du PLU en 2013 (9 logt/an) et depuis 2019 en particulier avec des niveaux inférieurs aux objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais fixés jusqu'en 2020.

Si le PLU doit être aussi compatible au PLH notamment en matière de logements sociaux et de typologies prescrites (Groupés, petits collectifs, ...), la présente démarche s'inscrit dans la volonté de **rééquilibrer l'offre de logements** dans les objectifs du PADD du PLU approuvé tant **quantitativement** que **qualitativement**.

Evaluation de la construction entre 2006 et 2025 - *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 2006 en considérant 1 an entre le dépôt de permis de construire et la réalisation.

Cela doit permettre:

- le rythme de construction avant/après l'application du PLU
- d'évaluer les mesures à mettre en œuvre pour une plus grande maîtrise, conformément au PADD et 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.

N°	Travaux achevés	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2006		6 logements
1	CATIN	pl. By	1 logement dans existant
2	PESENTI	Clos Fornaire	maison
3	ESPARZA	ch. Lorende	2 maisons jumelées
4	BRETAIRE	Clos Fornaire	1 maison
5	RADIGUET	rue Traversière	1 logement dans grange
	2007		30 logements
6	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
14	CLEMOT	L'Orme	1 maison

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

N°	Travaux achevés	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2014		24 logements
44	Mr BOIRAL et Mme COLOMBET	Chemin des Prés	Maison individuelle
45	MJD	Chemin des Perrichones	2 maisons individuelles
46	SYNERGIE construction	Lieu-dit Flacière – 160 rue de la Gloriette	Lotissement 17 maisons groupés
47	Philippe ROUX	185 route de Saint-Vincent	Maison individuelle
48	Jean-Claude MORELLE	438 rue du Clair	Maison individuelle
49	?	Route de Mornant	Division d'une maison
	CORDIER Yann	ZI Platières	Bâtiment industriel et logement gardien
	2015		2 logements
50	Pierre GARAGNON	432 rue du Clair	Maison individuelle
51	Christophe LEFEUVRE	175 Rue du clair	Maison individuelle
	2016		19 logements
52	FOCH INVESTISSEMENT	Le Clos Bourbon Route de St Vincent	Réhabilitation dépendances est : 8 logements groupés Réhabilitation dépendances ouest : 9 logements groupés
53	Jacques BARTHELEMY	Chemin de la croix des rameaux	Bâtiment de 2 logements groupés
	2017		2 logements
54	Gaëlle GUERIN	Route de Ravel	Transformation d'une maison en 2 logements groupés
55	Gilles Fleury	Chemin du Moncey	Maison individuelle
	2018		24 logements
56	FONTAINE	Route de Soucieu	Maison individuelle
57	Commune St Laurent	Noyeraie	Construction de 8 logements collectifs locatifs aidés (PLUS)
58	ARTEFACT	le clos Bourbon	12 logements collectifs
59	HARO	chemin du Moncey	1 maison individuelle
60	KOLTON	rue des Sources	1 maison individuelle
61	MOYENIN	Route du large	1 maison individuelle
	2019		3 logements
62	DOREY	impasse de la Matazine	1 maison individuelle
63	LARUELLE	impasse de la Matazine	1 maison individuelle
64	VINCENT	impasse de la Matazine	1 maison individuelle

N°	Travaux achevés	ADRESSE CONSTRUCTION	OBJET
	2020		4 logements
65	RAVOUX	rue du Clos de Cibeins :	transformation grange en logement
66	MAIRIE	impasse de la Blancherie :	création en réhab de 2 logements groupés (2 sociaux)
67	BADOR	Rue des sources	1 maison individuelle
	2021		4 logements
68	ROJO	impasse de la Matazine	1 maison individuelle
69	POILANE	rue de l'ancienne gare	1 maison individuelle
70	CHOLVY	impasse de la Matazine :	1 maison individuelle
71	BROUILLARD	impasse de la Blancherie	1 maison individuelle
	2022		3 logements
72	MAIRIE	rue de l'étang	création en réhab de 2 logements groupés (2 sociaux)
73	DUPUICH	route du Ranfray	1 maison individuelle
	2023		2 logements
74	BERTRAND	chemin du Cadix	1 maison individuelle
75	OPERON/BRIVES	rte de St Vincent	1 maison individuelle
	2024		5 logements
76	DACQUIN	rue du Clair :	1 maison individuelle
77	COMPAGNON	rue du Clair :	1 maison individuelle
78	JOURDAN	chemin des Ronzes	1 maison individuelle
79	PARNET	route de Ravel	1 maison individuelle
80	CHOPARD	route de Cremière	1 maison individuelle
	2025 au 5 juin 2025		10 logements
81	OPAC	Matazine	3 logements groupés en BRS
82	RANCHOUX	rue de l'étang	Création de 2 logements groupés
83	COLOMB	route de Soucieu	1 maison individuelle
84	LOPEZ	route de Soucieu	1 maison individuelle
85	MONCHALIN	rue de l'étang	1 maison individuelle
86	KABAL et MAGOUTHIER	route de St Vincent	1 maison individuelle
87	FAYOLLE	impasse de St Vincent	1 maison individuelle
87	TOTAL		220 logements

- ▶ Entre 2006 et 2025, les **87 permis de construire** déposés ont créé un total **220 logements nouveaux** dans le neuf et en réhabilitation, avec un rythme annuel de **11 logements**; Mais seulement **118 logements** depuis l'application du PLU a un rythme de **9 logt/an**
- ▶ On estime que le parc résidentiel est passé de **679 unités en 2006 à 899, fin 2025**.
- ▶ **28 logements** sont liés à des opérations de la collectivité ou sur un secteur en OAP, soit seulement **12,7%** du parc créé.

ANNEXE 3: Répartition de la typologie des logements

Année	Logement individuel pur	Logement individuel en réhabilitation	Logement collectif	Logement groupé	Total	Dont réhabilitation	Dont social	Dont Mairie
2006	2	2	0	2	6	2		
2007	5	1	23	1	30	1		
2008	3	1	14	1	19	1	14	
2009	5	1	28	2	36	1	5	
2010	5	0	0	4	9	0		
2011	2	0	0	0	2	0		
2012	0	0	0	0	0	0		
2013	3	0	11	2	16	0	5	
2014	4	1	0	19	24	1		
2015	2	0	0	0	2	0		
2016	0	0	0	19	19	17		
2017	1	0	0	1	2	1		
2018	4	0	20	0	24	0	8	8
2019	3	0	0	0	3	0		
2020	1	1	0	2	4	3	2	2
2021	4	0	0	0	4	0		
2022	1	0	0	2	3	2	2 (PLAi+PLUS)	2
2023	2	0	0	0	2	0		
2024	5	0	0	0	5	0	0	0
2025	5	0	0	5	10	0	3 BRS	
Total	57	7	96	60	220	29	39	12

Dans le détail, la **construction neuve** représente **191 logements** soit **9,55 logements/an** entre 2006 et 2025, dont:

- **50 logements** en maison individuelle, soit **26,1 %** de la production (pour 25% maximum demandé par le SCoT)
- **96 logements collectifs**, soit **50,2 %** de la production (30 % minimum demandé)
- **38 logements groupés**, soit **20 %** de la production (45 % minimum demandé)

- ▶ **13 %** des nouveaux logements sont en réhabilitation ce qui, couplé au "permis de louer" instauré par la collectivité, permet de contrôler et maintenir le parc en bon état
- ▶ Depuis 2019, la **construction neuve** chute avec seulement **26 logements en 7 ans** (3,7 logt/an), malgré un léger rebond en 2025
- ▶ Avec **39 logements**, la part du social et abordable représente **17,7%** de l'offre totale de logements. Avec **12 logements** en neuf ou en réhabilitation, la collectivité de Saint-laurent d'Agn y a produit directement **1/3 des logements sociaux**

Malgré tout, la collectivité a très peu de maîtrise sur la construction (uniquement **13,7%** du total) et la présente procédure entend **relancer** la production de logements neufs, logements sociaux et abordables afin de répondre aux objectifs du PLH sur la période 2022-2028.

ANNEXE 4: Bilan des objectifs du SCoT et du PLU sur la période 2006-2020 (en attente de sa révision)

Le SCOT demande notamment à "encadrer l'évolution de la population, maîtriser l'étalement urbain et mettre en place le concept de **village densifié**.

Il classe Saint-Laurent d'Agnay en **polarité 3** avec :

- Un objectif de **population maximum de 2231** habitants en 2020. Ce dernier prescrit un taux d'évolution de la population annuel de **0,93%** jusqu'en 2020.

Communes	Polarité	Population Municipale 2006	Nombre maxi de logements (2006/2020)	Nb logts résidences principales (RGP 2006)	point mort (1% des résid principales sur 14 ans 2006-2020)	% de chaque commune dans point mort	Nb logts pour décohabitation (Répartition de la différence entre point mort RGP 2006 et point mort Etat)	Nb logts pour nouvelle pop	Population nouvelle 2006-2020	Population 2020	Tx accroissement pop par an 2006-2020	Rapport logements 2020 population 2006	Nb mini des logts loc sociaux	% de logts loc sociaux dans la production totale de logts (y compris pt mort)
St Laurent d'Agnay	3	1 960	210	679	95	7%	97	113	271	2 231	0,93%	10,71%	49	23%

En 2020, la population était de **2129 habitants (Insee)**, soit **102 habitants** en dessous de l'objectif maximum du SCoT. Un déficit qui peut jouer à terme sur la dynamique des équipements publics et qu'il convient de pallier dans le cadre de la présente procédure. Cela représente un déficit équivalent à **41 logements** avec un taux d'occupation moyen de **2,5 personnes par ménage**.

- Un objectif maximum de **210 logements** entre 2006-2020 dans le neuf, soit un rythme annuel de production de **15 logements**. Durant la période, il s'est créé **196 logements nouveaux (soit 14 /an)** mais **seulement 171 logements dans le neuf, soit 12 par an**
- Grâce à un PLU qui a été adapté pour palier la perte de contrôle des divisions parcellaires, depuis l'abandon du COS et de la taille minimum de parcelle par le code de l'Urbanisme, l'analyse montre que ces évolutions restent en dessous des maxima préconisés par le SCoT. La part de la maison individuelle est en baisse.
- **En prolongeant les prescriptions du SCoT dans l'attente du nouveau, il resterait donc en 2025 une marge de 40 à 91 logements neuf à construire selon que l'on intègre ou pas la période avant 2020.**

En outre, le SCoT préconisait la création de **49 logements sociaux** sur la période avec une part de **23% de la création neuve**.

Il s'en est créé **34 unités** soit une part de **19%** de la construction neuve.

D'abord parce qu'il s'est **construit moins de logements** que prévu, mais aussi parce **que le phénomène des divisions parcellaires** pour les maisons individuelles ou groupées permet d'échapper **aux obligations du PLU** qui demande sur les zones urbaines, une part de 30 % minimum pour 3 logements créés.

- Enfin, la densité à construire sur Saint-Laurent doit être comprise entre **25 et 30 logements /hectare**. Si les opérations récentes en collectif sur la commune montrent une densité supérieure à **40 logements/hectare**, la moyenne depuis 2018 est aux alentours de 17 logts /hectare.
- La présente procédure de modification n°7 du PLU entend compenser ces manques avec environ **21 logements** sur l'OAP "Le Gorgée" **dont 10 en LLS et 5 en BRS**.

ANNEXE 5: Rappel des Eléments de cadrage du PLH 2022-2028 et incidences

Le nouveau PLH de la COPAMO a été approuvé en janvier 2023 pour la période 2022-2028.

COPAMO SCENARIO PLH Source : Insee, Sitadel, traitement et hypothèses GTC	Production de logements			Estimation des capacités relevées dans le potentiel foncier destiné à l'habitat En nb de logements pour les 6 du PLH*
	2012-2020	Scénario d'équilibre		
		2022-2028	Production totale pour les 6 ans du PLH	
COPAMO	176	220	1 320	1170 à 1593
Saint-Laurent-d'Agnny	11	15	90	67 à 92

Sur la période, le PLH prolonge les mêmes hypothèses de construction que le SCoT, soit **15 logements/an**, avec un maximum de **90 logements entre 2022-2028**.

A noter que 13 étant déjà engagés, il reste une marge de **77 logements** pour les 4 ans à venir.

- Suivant cette hypothèse, la capacité constructible résiduelle du PLU semble suffisante avec une estimation du PLH comprise entre **67 et 92 logements**. Cependant, cet estimatif intègre du foncier **non mobilisable** par la collectivité (zone AU bloquée de plus de 9 ans, zone 1 AU souple) mais aussi du foncier privé sur lequel la collectivité n'a aucune prise en division parcellaire, ni même sur des secteurs en OAP.
- L'objectif du PLH est d'atteindre progressivement **49% de logements abordables**, dont **28% de la production** dédié au locatif social et **21% en accession abordable**.
Cela signifie pour Saint-Laurent d'Agnny une production de **44 logements abordables dont 25 LLS et 19 en accession abordable**:

1 - Dans le détail du locatif aidé:

Répartition de la production de logements LOCATIFS AIDES TOTAL 2022-2027 inclus	PLAi Adapté /PLAi, Loyer très social	PLUS, Loyer social, PALULOS communale	PLS, Loyer intermédiaire	Total
Polarité 3	40 30%	67 50%	27 20%	134 100%

Soit sur Saint-Laurent d'Agnny environ **25 logements** en locatif aidé dont notamment :

- 8 en PLAi, loyer très social
- 12 en PLUS, loyer social, palulos communal
- 5 en PLS, loyer intermédiaire

2 - Dans le détail de l'accession abordable:

Répartition Accession abordable - Nombre total de logements 2022-2027 inclus	BRS	Autres produits accession sociale	Total
Polarité 3	30 30%	69 70%	98 100%

Soit sur Saint-Laurent d'Agnny, environ 19 logements en accession abordable dont:

- 6 en BRS
- 13 en autres produits à définir

- Le projet de la phase 1 de l'OAP de Pré Lacour, accompagné par la collectivité, permet de réaliser **5 logements au minimum** en BRS prévu par le PLH.

Les incidences pour la commune de Saint-Laurent d'Agnny pour la période 2022-2028

Le PLH propose durant la période de construire **90 logements**, soit un rythme moyen de **15 logements/an**. Or, le rythme moyen est d'environ **10 logts/an** depuis 2006, en baisse à **4,5 logts/an** depuis 2022, avec seulement **18 logements neufs réalisés**. **Sur la période restante, la collectivité engage toutefois 32 logements**, ce qui permet d'estimer que le rythme moyen de **10 logements/an** pourra être tenu. Dans ce cas:

Logements abordables	Obligation Sur 15 logt/an	Au rythme de 10 logts/an	Déjà réalisé	En cours sur Pré Lacour	Projet Traversière	Projet sur Le Gorgée (OAP)	Bilan des opérations engagées sur le PLH
PLAi, loyer très social	8	6				10	11 unités , soit 64,5% de l'objectif minimum
PLUS, Palulos	12	3	1				8 unités , soit 266% de l'objectif minimum
PLS, loyer intermédiaire	5	3	1		7		
BRS	6	4	3	5		5	13 unités , soit 108 % de l'objectif minimum
Autre accession sociale	13	9					
Total	44	30	5	5	7	15	32 unités

- Les **32 logements** réalisés, en cours ou prévus, permettent de **dépasser l'objectif minimum** durant la période 2022-2028 au rythme de 10 logt/an
- L'opération sur Le Gorgée, objet de la présente modification du PLU, contribue pour **près de la moitié** à l'atteinte de cet objectif.
- Toutefois :
 - La programmation sur les Projets Traversière et le Gorgée devra être affinée, afin de tenir les objectifs par catégorie (PLAi et PLUS notamment)
 - Si l'objectif de logement abordable est dépassé, il convient pour l'avenir d'évaluer d'autres types d'accession sociale.
- Enfin, la phase 2 de Pré Lacour (avec 5 sociaux et 3 abordables) positionnée aujourd'hui au-delà des échéances du PLH, permettrait à la collectivité d'atteindre quasiment son objectif haut, même dans le cas où le rythme de construction reste faible.