

Avis de la Communauté de Communes du Pays Mornantais relatif au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent d'Agnay

La commune de Saint Laurent d'Agnay sollicite l'avis de la Copamo au titre des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU).

HABITAT

Rappel concernant le PLU actuel de Saint Laurent d'Agnay :

Objectifs du PLU en termes d'habitat :

Le PADD indique une volonté de maîtriser l'évolution de la population (ne pas dépasser 2 230 habitants en 2020) et de diversifier les logements. Il ne fixe pas un objectif global de logements à produire pour la période du PLU.

Les nombres de logements prévus par périmètre sont indiqués dans les servitudes de mixité sociale. La capacité de production de logements neufs est située majoritairement en zone AU. (155 logements dont 50 logements locatifs aidés).

Le règlement prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des quatre zones AU est conditionnée par une révision du PLU et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble dans un délai supérieur à 10 ans, à compter de l'approbation du PLU (2013).

Servitude de mixité sociale :

Le PLU actuel prévoit une servitude de mixité sociale dans les différentes zones Ua, Up, Upa, Ub et Ub1. Elle impose :

- pour les opérations de construction aboutissant à 3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire, 30% minimum des logements affectés en logement social et assimilé
- pour l'aménagement aboutissant à 5 logements ou plus après travaux ou division parcellaire, 30% minimum des logements affectés en logement social et assimilé

Des servitudes de mixité sociale numérotées de S6 à S9 sont situées en zone AU, non ouverte à l'urbanisation à ce jour.

Orientations d'aménagement et de programmation Habitat (OAP) :

Le PLU prévoit 3 OAP comportant de l'habitat :

Secteur le Gorgée : 21 logements neufs prévus (Zone AUb, urbanisable sous réserve de la réalisation d'un bassin de rétention)

Secteur La Blancherie : 9 logements neufs prévus (Zone Ub, urbanisée)

Secteur de Pré Lacour : 15 logements neufs prévus en première phase et entre 18 et 24 logements neufs prévus en deuxième phase (Zone Ub, urbanisée)

Stationnement :

Pour le stationnement il est demandé 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher. Et en zone Ua, il est précisé un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements sociaux, 1 place de stationnement est demandé.

Projet Traversière :

Le projet Traversière, évoqué en page 24 du rapport de présentation, correspond à la création de 7 logements sociaux dans une bâtisse initialement du parc privé. En effet, un bailleur social a réalisé une acquisition-amélioration. Cette bâtisse nécessitait des travaux de réhabilitation comme identifié dans le cadre du permis de louer mis en place par la commune.

Caractéristiques de la modification n°7 :

La modification n°7 prévoit de modifier la mixité sociale de l'OAP Le Gorgée pour augmenter la part de logements sociaux et prévoir de l'accession sociale.

Modification des objectifs par la commune : La commune a fait le choix d'ajuster les objectifs du PLH (nombre de logements neufs et nombre de logements abordables) au rythme de construction réel constaté sur la commune. Le PLH prévoit 15 logts/an soit 90 logts sur 6 ans (45 logements abordables). La commune se base sur 10 logts/an soit 60 logts sur 6 ans (30 logements abordables).

La commission d'instruction a demandé des précisions à la commune sur ce point. La commune précise avoir pris en compte à la fois le rythme de construction constaté et le contexte immobilier actuel qui se traduit par une raréfaction des projets. La commune précise également que les gisements fonciers identifiés dans le PLU ont été en grande partie utilisés. Pour pouvoir redéfinir des potentiels de production neuve, une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation des zones AU.

La Copamo prend note des explications concernant le choix d'ajuster à la baisse les objectifs quantitatifs du PLH. Pour autant, dans le cadre d'un effort de production partagé par chaque commune du territoire et en tenant en compte du classement de Saint Laurent d'Agny en zone tendue B1 pour les marchés immobiliers, une recommandation est ajoutée à l'avis pour que les objectifs quantitatifs soient également respectés par la commune.

Objectif du nombre de logements abordables : La commune met en avant les 17 projets de logements abordables réalisés et engagés depuis le début du PLH3. Elle modifie, par cette procédure, la mixité sociale d'une OAP existante Le Gorgée afin de répondre au besoin de 13 autres logements abordables.

En prenant en compte la diminution des objectifs quantitatifs, le PLU respecte la part de logements abordables.

Objectif de production de logements neufs : La commune met en avant l'OAP Le Gorgée avec 21 logements et 13 logements engagés par ailleurs.

La Copamo manque d'information sur la production des 26 autres logements neufs à réaliser d'ici 2028 qui doivent répondre aux besoins en T2, T3 (habitat groupé/petit collectif) pour vérifier la compatibilité de cet objectif, réajusté par la commune (60).

Selon les éléments d'explication apportés par la commune concernant les zones AU, la Copamo considère cette modification n°7 comme une première étape de la commune. Une révision du PLU est indispensable dans un second temps pour pouvoir répondre au critère quantitatif des objectifs du PLH.

La Copamo s'interroge sur la faisabilité économique de l'OAP Le Gorgée au regard du nombre de logements indiqués. La densité de l'opération semble devoir être revue à la hausse.

La Copamo rappelle les enjeux de développement des logements de petites surfaces (T2, T3) en habitat groupé et petit collectif. Les dernières constructions de logements collectifs datent de 2018 sur la commune de Saint Laurent d'Agnay.

De manière plus globale, concernant la thématique Habitat :

De manière plus globale, la Copamo met en lumière les actions concrètes de la commune en faveur des logements abordables. Saint Laurent d'Agnay accueille également la première opération Bail Réel Solidaire (BRS) du territoire de la Copamo.

Définition du logement abordable :

Le groupe de travail Habitat de la Copamo a établi une définition du logement abordable.

Afin d'harmoniser, à l'échelle du Pays Mornantais, l'application de ce concept clef du PLH3, il est recommandé d'intégrer cette définition dans le règlement écrit.

« Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accession en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés logements abordables :

- Les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

- L'accession à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Tout logement conforme à la définition. »

RGPD :

Ne faut-il pas enlever les noms des propriétaires privés des tableaux en pages 16 à 19 du rapport de présentation ?

Avis PPA - Habitat : En prenant en compte la diminution des objectifs quantitatifs, le PLU respecte la part de logements abordables. Pour une application homogène du concept de « logement abordable », clef de voute du PLH3, la définition établie par les élus serait à intégrer dans le règlement écrit.

La Copamo prend note des explications concernant le choix d'ajuster à la baisse les objectifs quantitatifs du PLH. Pour autant, dans le cadre d'un effort de production partagé par chaque commune du territoire et en tenant en compte du classement de Saint Laurent d'Agny en zone tendue B1 pour les marchés immobiliers, une recommandation est ajoutée à l'avis pour que les objectifs quantitatifs soient également respectés par la commune.

Avis favorable assorti d'une recommandation de prise en compte des objectifs quantitatifs du PLH dans le cadre de la révision du PLU

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La modification n°7 du PLU prévoit deux évolutions majeures :

1. **Réduction de l'emplacement réservé – parcelle A 549- ZA des Platières (labellisée PAIR « Parc d'activités Les Platières-La Ronze » par la Région)**

La superficie de l'emplacement réservé sur la parcelle A 549 est réduite à 1 500 m², dans le cadre du projet de création d'un parking relais. Après étude et définition précise du projet, la surface nécessaire est de 1 384 m².

2. **Création d'un sous-zonage Ui3 – ZA des Platières (labellisée PAIR « Parc d'activités Les Platières-La Ronze » par la Région)**

Un nouveau sous-zonage Ui3 est proposé afin d'autoriser l'implantation de surfaces commerciales comprises entre 300 et 800 m² de surface de plancher à usage commercial par îlot d'activité, et non plus par tènement.

Cette évolution permet une meilleure compatibilité avec les orientations du SCoT de l'Ouest Lyonnais ainsi qu'avec le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial Local) en cours de révision, qui prévoit l'intégration de cette parcelle dans le périmètre de développement commercial. **Cependant le DAACL précise des surfaces de vente entre 300 et 800m2.**

Avis PPA – Développement économique

Un avis favorable est émis concernant ces modifications, qui contribuent à assurer la cohérence entre le PLU et le futur DAACL. Cependant quelques précisions sont à apporter :

- La COPAMO propose à la commune d'ajuster le périmètre de l'emplacement réservé à 1 384 m², conformément aux besoins identifiés pour le projet de parking relais.
- Concernant la création du sous-zonage Ui3, il convient de préciser que celui-ci autorise des **surfaces de vente comprises entre 300 et 800 m² par îlot d'activité.**
- Il est également recommandé de préciser les **types d'usage commerciales** autorisées en Ui3 selon leur **fréquence d'achat**, afin d'assurer une meilleure lisibilité avec les orientations du DAACL.
 - **Fréquence d'achat hebdomadaire** : surface alimentaire de type supermarchés, hypermarchés, alimentaires spécialisés...
 - **Fréquence d'achat occasionnelle « légère »** : surface dédiée à l'habillement, chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration...