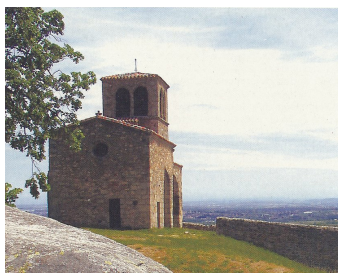


DEPARTEMENT DU RHONE - COMMUNE DE SAINT-LAURENT D'AGNY



PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 6

| | |
|---|--|
| Révision prescrite le : Arrêtée le : Approuvée le : | 7 Décembre 2009 28 Juin 2012 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 : | Dossier pour enquête publique |

| | |
|--|------|
| Contexte – Objectif | p 3 |
| 1 - Diagnostic | |
| La situation | p 4 |
| Le site de Pré Lacour - La hauteur des constructions existantes | p 5 |
| Le site dans le PLU: le règlement et le zonage avant la modification | p 8 |
| Rappel du positionnement de l'OAP de Pré Lacour | p 9 |
| Les réseaux | p 13 |
| 2 - Le projet: 1ère tranche sur le secteur de Pré Lacour | p 14 |
| 3 – Propositions de modifications du PLU | |
| Règlement | p 16 |
| OAP | p 16 |
| Servitude de mixité sociale | p 16 |
| 4 - Bilans de la procédure | |
| Bilan des surfaces | p 17 |
| Bilan de la construction | p 17 |
| Bilan environnemental | p 17 |
| Annexes | p 19 |

La commune de **Saint-Laurent d'Agy** 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.

Depuis des années, Saint-Laurent d'Agy connaît **un ralentissement** de son évolution démographique et du rythme de la construction de logements. Il en ressort des résultats **en dessous** des objectifs affichés par le PADD du PLU ainsi que ceux du SCoT de l'Ouest lyonnais et du PLH de la COPAMO.

Par ailleurs, la production de logements sociaux est insuffisante pour répondre aux besoins du territoire.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite **relancer** la dynamique démographique **et diversifier** son offre de logements.

Il s'agit en conséquence d'accompagner un projet de construction qui constitue **une première phase** dans la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Pré Lacour, élaborée lors de la modification n° 3 du PLU.

Ce projet s'oriente vers une opération avec du **Bail Réel Solidaire (BRS)**. Il nécessite d'augmenter la hauteur autorisée des constructions de **1 m**, afin d'améliorer la faisabilité financière de l'opération dans un contexte économique devenu difficile. La hauteur maximum autorisée passe donc de **9 à 10 mètres**, soit de RDC+1+Combles à RDC+2 niveaux.

C'est la seule évolution proposée de l'OAP de Pré Lacour dans le cadre de la présente procédure.

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.

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

1 - Diagnostic: LA SITUATION

Le secteur de Pré Lacour :



Situé en **cœur de bourg**, au droit de la RD 30 et de la Route du Ravel (RD83), ce secteur est sur les **deux axes structurants** de la commune, considérés comme les entrées au village.

Il bénéficie aussi **d'une situation idéale**:

- **A proximité immédiate** de tous les commerces (supérette, boulangerie, bar-restaurant, fleuriste...) et services (mairie, écoles, ...).
- **A 150 m environ** de l'arrêt de transport en commun situé Place du By

Il s'agit plus largement **d'un secteur en mutation**, situé entre tissu pavillonnaire et centre ancien qui a vu ces dernières années se construire des **petites résidences collectives** en **Rez-de-chaussée +1 niveau** (au Sud, route du Ravel) et en **Rez-de-chaussée +2 niveaux**, à l'Ouest sur la RD 30.

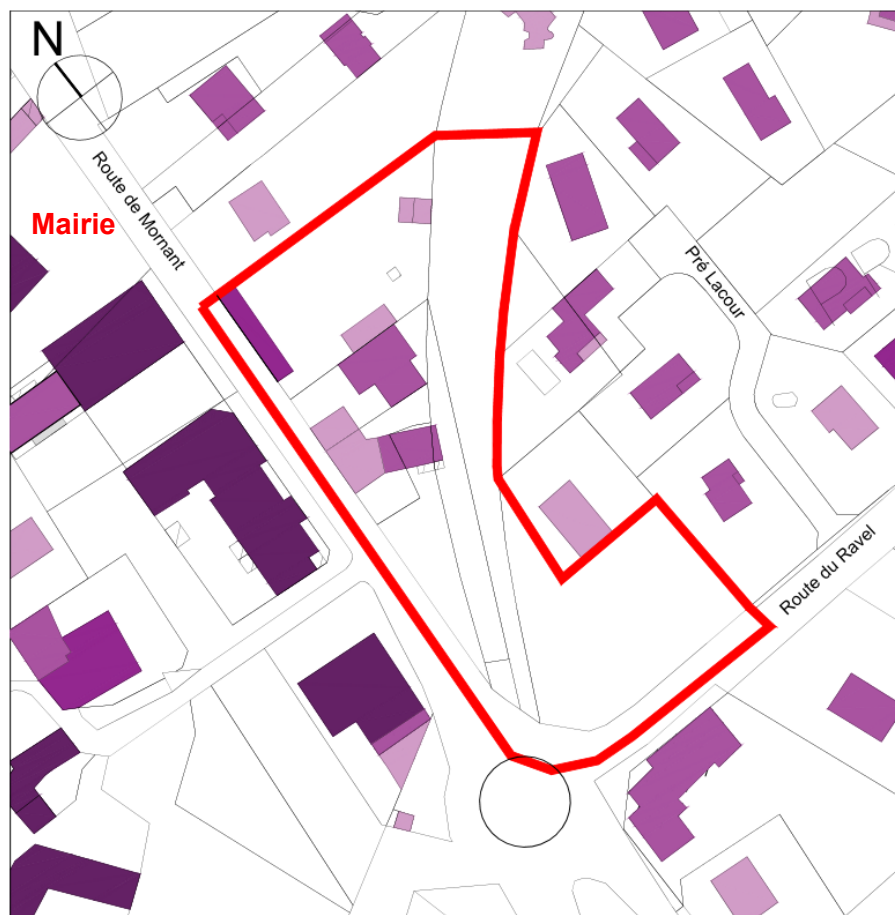
Compte tenu de sa situation stratégique pour le développement du centre bourg, la collectivité y a élaboré lors de la modification n° 3 du PLU en 2019 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur environ **1,26 hectare environ**, afin d'y accompagner cette mutation.

L'objectif est d'y **harmoniser les enjeux de requalification**, de **densification** avec le respect du cadre bâti existant.

Aujourd'hui, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet d'encadrer une **première opération** d'une **quinzaine de logements en phase 1**, sur la partie située à l'angle de la RD 30 et de la Route du Ravel.

► Seule la question de la hauteur autorisée des constructions est à revoir sur le périmètre de l'OAP.





1 - Diagnostic: **LE SITE DE PRE LACOUR**- La hauteur des constructions existantes



LEGENDE

 Périmètre d'étude

Hauteurs

 Rez-de-Chaussée
 Rez-de-Chaussée + 1
 Rez-de-Chaussée + 1 + combles
 Rez-de-Chaussée + 2

Le périmètre d'étude qui est aussi celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comporte **3 constructions** individuelles d'une hauteur de Rez-de-chaussée à Rez-de-chaussée + 1 + Combles, soit une hauteur d'environ **8 m au faîtage**.

L'environnement proche est plus contrasté.

D'un côté à l'Est sur l'impasse de Pré Lacour, nous avons un tissu pavillonnaire constitué essentiellement en Rez-de-chaussée + 1, (soit 7 m) tout comme au Sud, où un petit collectif récent marque l'angle de la Route du Ravel - Route de Mornant.

De l'autre côté de la route de Mornant à l'Ouest, la mutation de l'entrée du bourg a amené des opérations en **logements collectifs** à l'alignement avec un rez-de-chaussée commercial et 2 étages, à une hauteur de **12 m environ au faîtage**.

► La proposition sur le secteur en OAP de Pré Latour est **de retravailler** avec une hauteur intermédiaire à **10 m au faîtage** (au lieu de 9 m) de manière à harmoniser les constructions sur la route de Mornant tout en maintenant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire existant.



Depuis la route de Mornant en direction de la Mairie

1 - Diagnostic: **LE SITE DE PRE LACOUR**



Le site, depuis le Rond point Route de Mornant (RD 30) / Route du Ravel, dans un tissu pavillonnaire en mutation



Le site, depuis le rond point sur la Route de Mornant (RD 30), entre RDC +1 et RDC +2

1 - Diagnostic: LE SITE DE PRE LACOUR



Le site depuis le Nord sur la RD 30



Les aménagements devant la Mairie sur la RD 30

Les atouts du site :

- Il bénéficie d'une **position centrale à proximité** des commerces, services et équipements scolaires de la commune.
- Un site en entrée de bourg bénéficiant des accès depuis les RD 30 et la route du Ravel (RD 83)
- Les tènements sont plats et très ouverts
- Un site équipé (EU, EP, ...) et potentiellement immédiatement urbanisable

Points faibles :

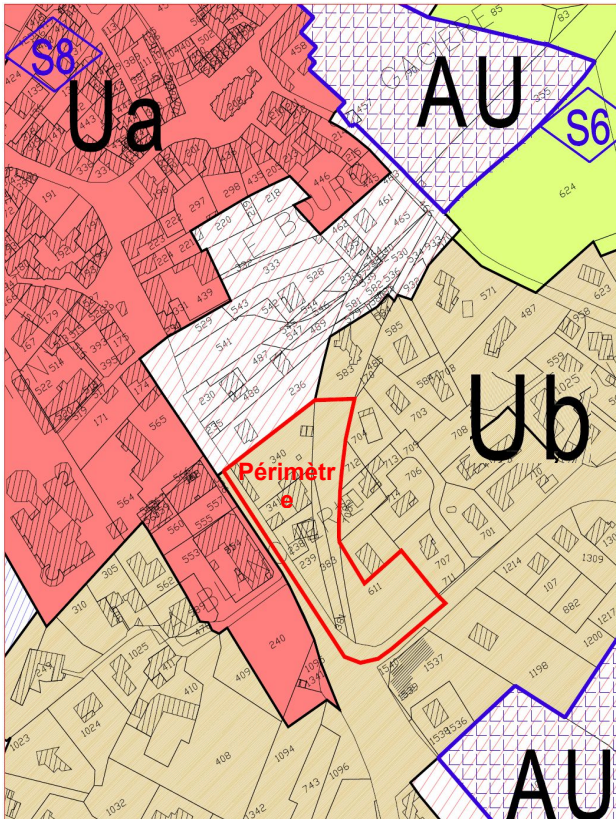
- Un parcellaire morcelé avec plusieurs propriétaires, difficilement maîtrisable pour des aménagements cohérents
- Le site est occupé par 5 maisons individuelles dont 3 occupées, inscrivant le projet dans des temps longs
- La mutation actuelle du secteur nécessite **une veille** mais aussi **une maîtrise** de la part de la collectivité pour accompagner la tendance

Enjeux

La collectivité souhaite adapter les hauteurs et les volumétries construites et augmenter la densité bâtie de manière à favoriser la faisabilité opérationnelle des projets **sur le site**.

C'est aussi l'occasion de diversifier la typologie bâtie, l'offre en logement locatif aidé et avec du **Bail Réel Solidaire (BRS)** notamment.

1 - Diagnostic: LE SITE DANS LE PLU: Le zonage et le règlement avant la modification



Le secteur de Pré Lacour est classé en zone Ub du PLU.

Il s'agit d'une zone d'expansion urbaine, de faible densité, où prédomine l'habitat individuel.

La zone est immédiatement constructible et possède une vocation multifonctionnelle. Elle est équipée et peut recevoir, sous certaines conditions de surfaces déterminées à l'article Ub 2 du règlement, des fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs.

La zone Ub est concernée par des prescriptions particulières :

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

Le secteur de Pré Lacour en particulier est doublé des prescriptions suivantes:

- Une servitude d'alignement (Ali2), localisée sur le **plan de détail 4-6**.
- Des polygones d'implantation tels que défini au 4-3 : Document graphique du règlement – Polygones d'implantation.
- Le secteur de Pré Lacour est urbanisable dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et suivant le règlement de la zone Ub, **sauf mention contraire**.

Le secteur de **Pré Lacour** bénéficie ainsi d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (en rouge) afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement pavillonnaire et éviter "l'effet tunnel" des constructions en entrée de ville.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, dans le respect de l'article 7.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **8 mètres**.

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.

► En conséquence, la seule modification à apporter au règlement est de passer la hauteur autorisée de **9 m à 10 m** au faitage et de la transcrire dans l'OAP.

1 - Diagnostic: **LE SITE DANS LE PLU** : Rappel du positionnement de l'OAP sur Pré Lacour

Constat

Entre 2006 et 2020, la commune a accueilli **171 logements dans le neuf**, en dessous des **210 logements maximum** prévus par le SCoT en 2020.

En outre depuis 2019, le territoire connaît **une chute sans précédent** de la construction neuve avec seulement **20 logements** en 5 ans, dont 4 en social (20%), alors que l'objectif est de **15 logements maximum** par an dans le PLH.

L'évolution de la population avec **2129 habitants (Insee 2020)**, est aussi en déficit de **102 habitants** par rapport à l'objectif maximum du SCoT.

En 2024, cela représente un déficit équivalent à **86 logements** avec un taux d'occupation moyen de **2,4 personnes par ménage** (Données INSEE). La tendance actuelle, si elle se prolonge, peut avoir une **incidence forte sur le maintien des commerces de proximité et des équipements publics** et il convient d'y remédier dans le cadre de la présente procédure.

Objectif

Face à ce constat, la commune de Saint-Laurent d'Agnay souhaite **relancer la dynamique démographique** ainsi qu'**assurer un aménagement cohérent** et maîtrisé de ce site en entrée de ville.

La volumétrie des constructions doit assurer une transition entre l'habitat pavillonnaire et les logements collectifs.

Il s'agit **d'organiser des implantations** des constructions nouvelles permettant **d'assurer une diversification de l'offre de logements, accompagnées en Rez-de-chaussée de la possibilité d'implanter des activités économiques**.

Il a été donc proposé de cadrer l'urbanisation future avec une OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La constructibilité de cette OAP est conditionnée par le respect des principes suivants et du **règlement de la zone Ub**.

En matière de voirie, d'accès et de stationnement:

- Le site est soumis à **deux prescriptions d'accès** destinées à gérer les entrées et sorties des véhicules depuis la RD 83 (Route du Ravel) et la RD 30 (route de Mornant).
- Le stationnement automobile devra être mutualisé dans la mesure du possible sur les parcelles aménagées en suivant les principes de l'OAP

En matière d'implantation et de volumétrie:

- Une prescription de retrait des constructions est proposée à **5 m minimum** sur le RD 83 (Route du Ravel) et à **8 m minimum** sur la RD 30, pour favoriser des implantations mixtes en Rez-de-chaussée d'activités ou de logements.
 - Les constructions devront s'inscrire dans les polygones d'implantation de **25 m de large par 20 m de profondeur**. Les façades devront avoir des dimensions maximales de **20 m sur la rue et de 15 m** sur la profondeur, comptées hors balcons.
 - La hauteur des constructions est limitée à **9 m, (soit RDC+1+ Combles)** de manière à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- Ce point est ainsi modifié pour permettre du **RDC + 2 niveaux** (au lieu de RDC +1 Combles) et à **10 m maximum** de hauteur (au lieu de 9 m).

En matière de densité:

- Le nombre de logements construits attendu était de **25 - 30 logements par hectare aménagé**. L'OAP en proposait environ **19 unités** en habitat groupé et petits collectifs sur une emprise de projet d'environ 6 670 m², **soit 28 logements/hectare**
- La première phase prévoit **15 logements sur 1700 m² environ**, soit 88 logements/hectare. En RDC + 2, la suite de l'opération peut en proposer entre **18 et 24 supplémentaires**. Cela fait passer le nombre total de logements prévisibles de **19 à 33 - 39 logements**, soit une densité d'environ de **49-59 logements/hectare**.

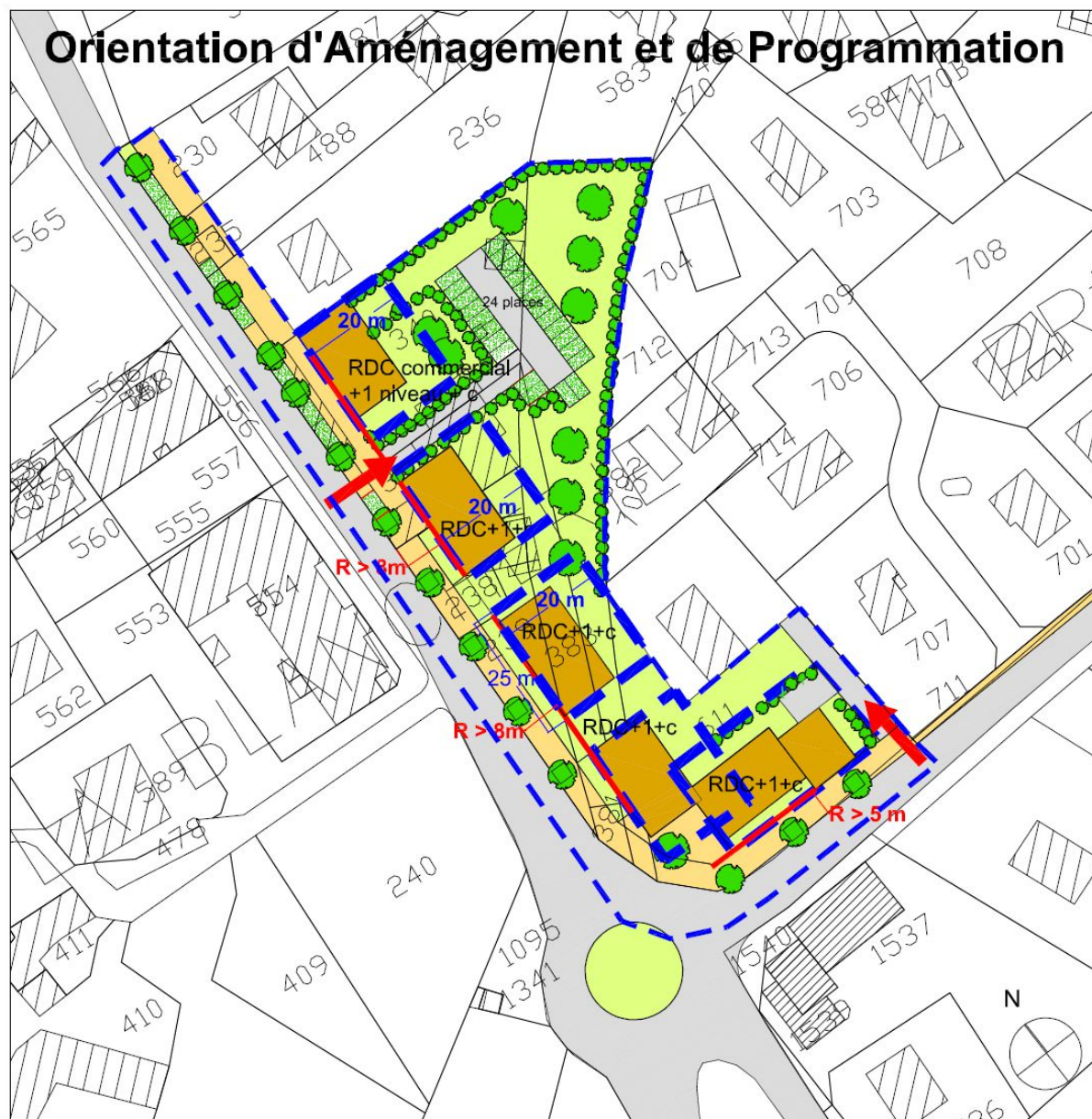
En matière de mixité fonctionnelle et sociale:

- Une des constructions au minimum **localisée au nord dans l'OAP** devra comporter un Rez-de-chaussée accueillant de l'activité économique.
- Le secteur est soumis à la servitude de mixité sociale de la zone Ub. Les opérations de construction aboutissant à **3 logements ou plus après travaux ou division parcellaire ***, sont autorisées sous réserve que **30% minimum** des logements soient affectés en logement locatif aidé.

Le bilan prévisionnel propose ainsi d'en produire environ **une dizaine au minimum** sur l'ensemble de l'OAP dont 5 en BRS en première phase.

- Le logement BRS étant considéré comme du logement social, il n'apparaît pas nécessaire de modifier la servitude de mixité sociale.

1 - Diagnostic: **LE SITE DANS LE PLU** : Rappel de l'OAP sur Pré Lacour : Le schéma d'aménagement



Le schéma de l'OAP avant modification du PLU laisse apparaître une hauteur de construction en RDC +1 + Combles









► Il doit être modifié en conséquence pour indiquer RDC +2.

A noter que les principes d'alignement commerciaux en RDC sont maintenus sur le premier bâtiment au Nord.

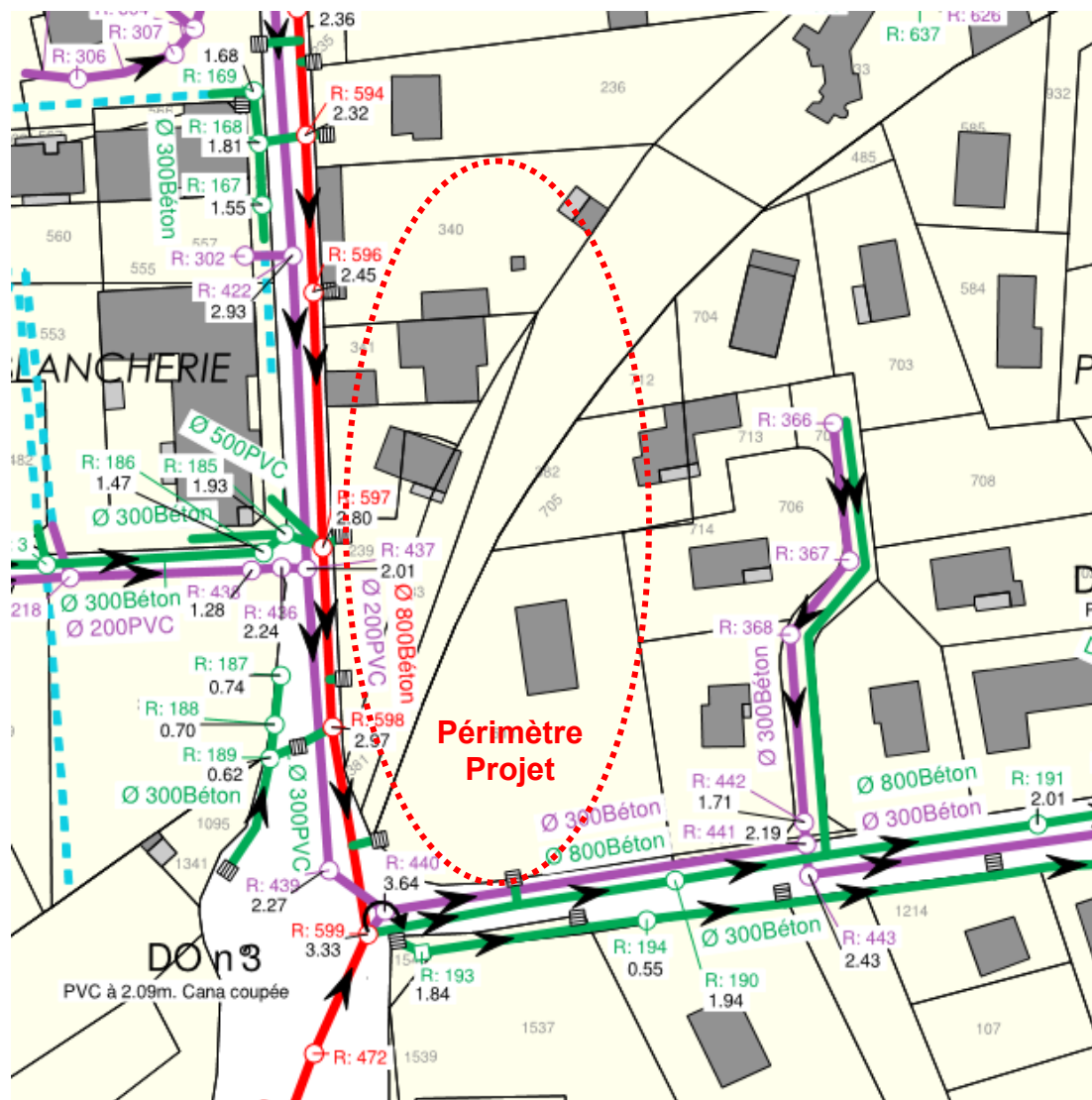
En outre, le nombre de places ainsi que sa localisation sont indicatifs sur le schéma.

► L'augmentation prévisible de la densité en logement amène à modifier cette mention afin de permettre un libre aménagement des jardins et places sur les arrières essentiellement.

LEGENDE

-  Emprise OAP
-  Trottoir - mode doux
-  Voirie / Desserte interne
-  Alignement - retrait minimum
-  Aire de stationnement
-  Suggestion d'implantation
-  Prescription d'accès
-  Polygone d'implantation

L'assainissement



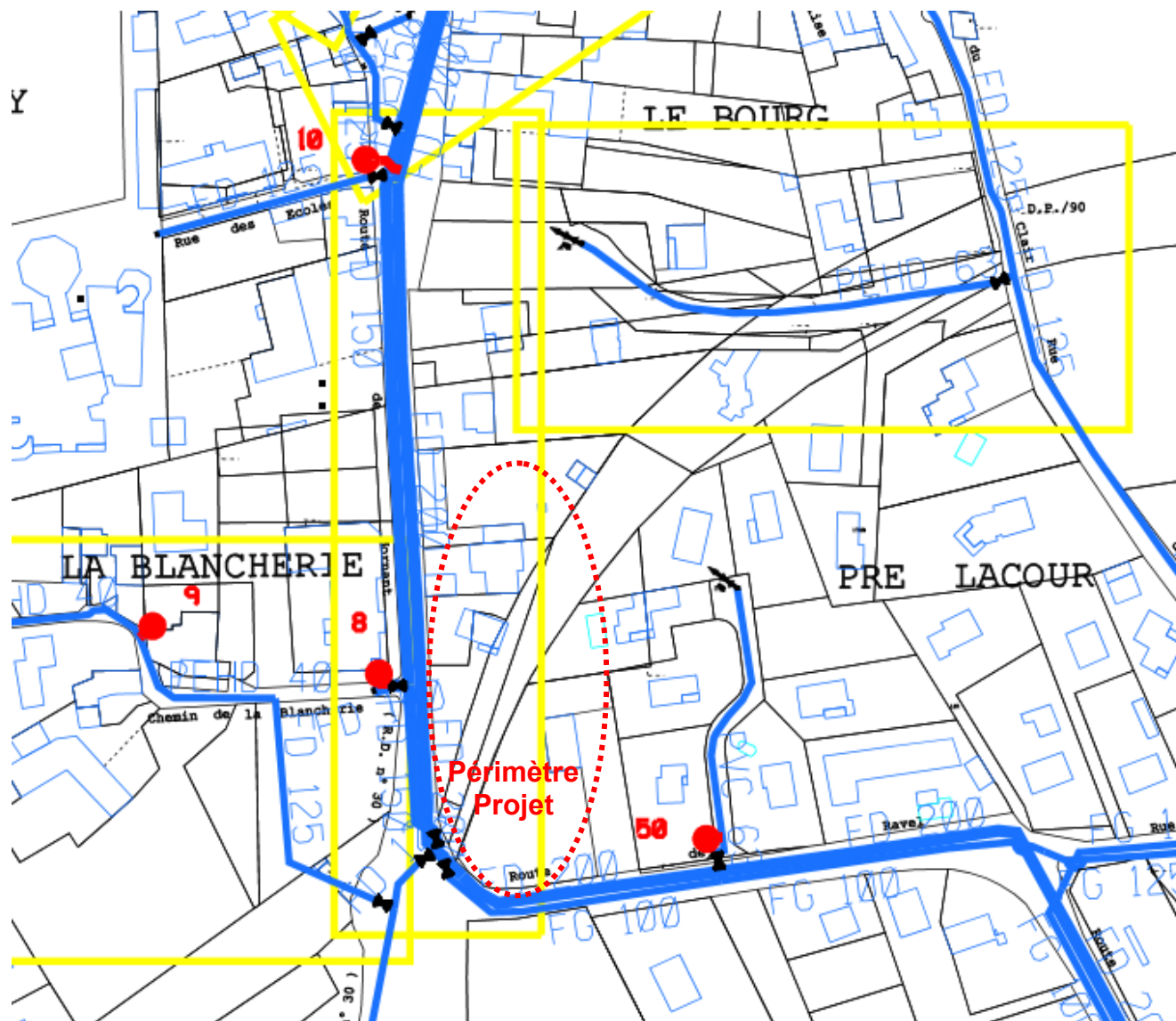
Légende :

| | | | |
|--|-----------------------|--|-------------------------------------|
| | Déversoir d'orage | | Conduite unitaire |
| | Regard recouvert | | Conduite eaux usées |
| | Regard EU, EP, UNI | | Conduite eaux pluviales |
| | Chasse | | Conduite de refoulement |
| | Exutoire EP | | Fossé |
| | Station de pompage | | Réseau supposé |
| | Puits perdu | | Diamètre et matériau de la conduite |
| | Grille d'eau pluviale | | |
| | Regard grille EP, UNI | | |

La Parcelle du projet est **desservie en séparatif** avec un raccordement depuis la **Route du Ravel, au Sud**:

- Les **eaux usées** par une canalisation Béton de 300 mm. Elles sont ensuite acheminées et traitées à la station d'épuration de Givors, gérée par le SYSEG
- Les **eaux pluviales** par une canalisation Béton de 300 mm, dirigées ensuite aux fossés situés au sud-est du bourg.

L'eau potable et la protection incendie



En matière d'**eau potable**, il est alimenté par une colonne en fonte ductile de diamètre 200 mm depuis **la Route du Ravel et la RD 30**.

Cette alimentation est doublée par une fonte grise de 100 mm.

En matière de **protection incendie**, les poteaux n°8 et n° 50 sont situés en **périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante**.

Le n° 50 situé à l'angle de la Route du Ravel et de l'impasse de Pré lacour est un poteau de diam 100 mm qui délivre 118 m³/h sous 1 bar.

Le n° 8 est situé à l'angle de la RD 30 (route de Mornant) et du chemin de la Blancherie. Il délivre 60 m³/h sous 1 bar.

En conséquence, le site est bien **desservi par le réseau d'eau potable et la protection incendie**.

2 - Le projet : 1ère tranche sur le secteur de Pré Lacour



Vue perspective depuis le rond point Route de Mornant / Route du Ravel - Document de travail – Donné à titre indicatif pour information

2 - Le projet : 1ère tranche sur le secteur de Pré Lacour

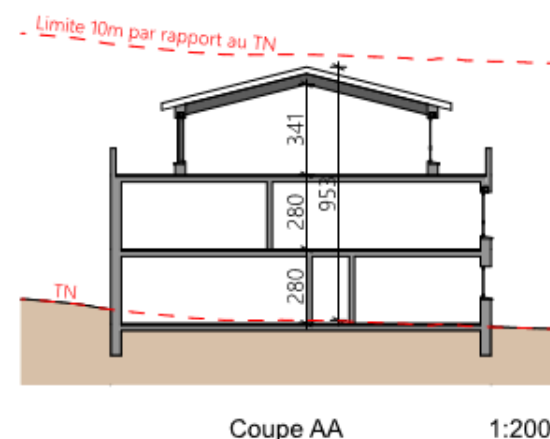
Le programme

Si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est aujourd'hui reprise pour accueillir environ entre **30 et 40 logements**, dont 30 % en social, la **première tranche** objet de la présente modification propose **15 logements** (6 T2, 8 T3, et 1 T4) dont **5 en BRS**, accompagnés de 22 places de stationnement.



Plan en Rez-de chaussée

Document de travail donné pour information



La coupe de principe élaborée pour le projet a permis de définir une hauteur intermédiaire à **10 m au faitage** transformant le dernier niveau prévu en combles en attique.

- Cela favorise l'implantation d'une terrasse en même temps qu'une meilleure insertion dans l'environnement bâti.









Le schéma de l'OAP avant modification indiquait une hauteur de construction **en RDC +1 + Combles**

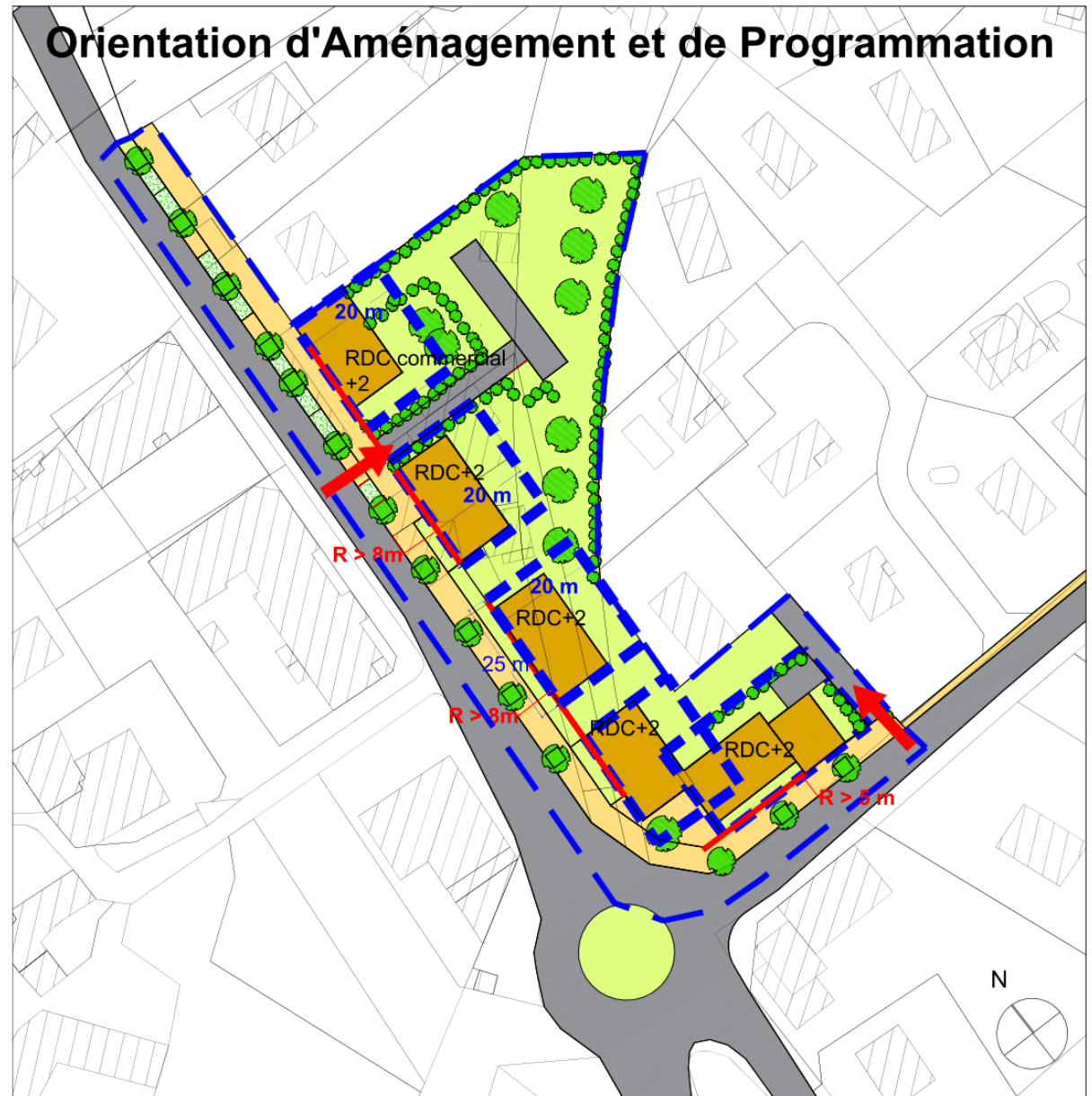
- Il est modifié en conséquence pour passer en RDC + 2 niveaux, sans modification des polygones d'implantation
- Compte tenu de la densité plus grande, l'emprise présumée des stationnement est supprimée et l'aménagement situé principalement à l'arrière des constructions.

A noter que les principes d'alignement commerciaux en RDC sont maintenus.

- En outre, dans le règlement Ub 10, il s'agit de passer la hauteur des constructions autorisées dans le périmètre de l'OAP de **9 à 10 m**.

LEGENDE

-  Emprise OAP
-  Trottoir - mode doux
-  Voirie / Desserte interne
-  Alignement - retrait minimum
-  Suggestion d'implantation
-  Prescription d'accès
-  Polygone d'implantation
-  Jardin et stationnement



4-1 Bilan des surfaces

Aucune évolution des surfaces du PLU n'est proposée dans le cadre de la modification n° 5 du PLU.

4-2 Bilan au regard de la construction

Le programme propose **en phase 1** la construction de 15 logements (6 T2, 8 T3, et 1 T4) **dont 5 en BRS**, accompagnés de 22 places de stationnement.

Il participe ainsi à la diversification de l'offre de logements sur la commune.

L'opération globale sur l'OAP passe ainsi de **19 logements** à environ **33-39 logements**, permettant ainsi un meilleur usage du foncier.

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

L'augmentation prévisible de la capacité constructible du site reste compatible aux prévisions du PLU et à la capacité des réseaux à l'accepter. En outre:

Au regard du milieu naturel

Le projet n'est pas 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.

Les pièces du PLU mises à jour sont les suivantes :

2-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 Le règlement à l'article Ub 10

4-3 DOCUMENT GRAPHIQUE du règlement - PLAN DE DETAIL : Polygones d'Implantation

Le dossier de la modification n° 6 du PLU est complété par :

- l'annexe 6: Auto-évaluation environnementale
- La saisine de la MRAE

L'analyse montre un **ralentissement important** de la construction et de la population depuis l'approbation du PLU et 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 2023 - *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 œuvre 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.

| 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 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 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 |
| 80 | TOTAL | | 210 logements |

- ▶ Entre 2006 et 2023, les **80 permis de construire** déposés ont créé un total **210 logements nouveaux** dans le neuf et en réhabilitation, avec un rythme annuel de **11 logements**.
- ▶ On estime que le parc résidentiel est passé de **679 unités en 2006 à 889, fin 2024**.
- ▶ **28 logements** sont liés à des opérations de la collectivité ou sur un secteur en OAP, soit seulement **13,7%** du parc créé.

Tendance et évolution

| 2- Travaux en cours | | |
|---------------------------------|--|---------------------|
| IMMOPROD | | 3 logements groupés |
| Bilan au 30 juillet 2024 | | 3 logements |

- ▶ **3 logements** nouveaux sont en cours d'instruction. Ils seront finis dans un an, soit mi-2025



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 | 1 | 2 | 2 |
| 2021 | 4 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | | |
| 2022 | 1 | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 2 | 2 |
| 2023 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | | |
| 2024 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 52 | 7 | 96 | 55 | 210 | 25 | 36 | 12 |

Dans le détail, la **construction neuve** représente **185 logements** soit **10 logements/an** entre 2006 et 2024, dont:

- **45 logements** en maison individuelle, soit **24,3 %** de la production (pour 25% maximum demandé par le SCoT)
- **79 logements collectifs**, soit **42,7 %** de la production (30 % minimum demandé)
- **50 logements groupés**, soit **27 %** de la production (45 % minimum demandé)

► Depuis 2019, la construction neuve chute avec seulement **20 logements en 5 ans**, dont 4 en social (20%)

En outre avec **36 logements**, la part du social représente **19,5 %** de l'offre dans le neuf, dont **1/3 produit** directement par la collectivité

La collectivité a ainsi très peu de maîtrise sur la construction (uniquement 13,7% du total) et la présente procédure entend **relancer** la production de logements neufs et logements sociaux.

ANNEXE 4: Bilan des objectifs du SCoT et du PLU sur la période 2006-2020

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 **195 logements nouveaux (soit 13,9 /an)** mais **seulement 180 logements dans le neuf, soit 13 par an**
- L'analyse montre que le PLU a permis de maintenir ces évolutions en dessous des maxima préconisés par le SCoT. La part de la maison individuelle est en baisse, malgré les divisions parcellaires difficilement contrôlables dans le PLU depuis l'abandon du COS et de la taille minimum de parcelle par le code de l'Urbanisme.
- En prolongeant les prescriptions du SCoT dans l'attente du nouveau, il resterait donc en 2024 une marge de 48 à 91 logements neuf à construire suivant que l'on n'intègre ou pas la création de logements dans l'existant

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 20 % minimum pour 4 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°6 du PLU entend compenser ces manques avec notamment **5 logements en BRS** dès la première tranche et une densité augmentée pour optimiser un secteur en cœur de bourg.

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 **50% de logements abordables**, avec **30% de la production** qui pourrait être dédiée au locatif social et environ **20% en l'accèsion abordable**

Il s'agit de répondre à la volonté de mieux accueillir les habitants à ressources faibles et moyennes, c'est-à-dire les décohabitants, les jeunes couples, les familles et les familles monoparentales, les actifs à bas salaires, les ménages en situation de précarité. Ce scénario 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.

Cela signifie pour Saint-Laurent d'Agnny une production de **39 logements abordables** dont:

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 24 logements en locatif aidé dont notamment :

- 7 en PLAI, loyer très social
- 12 en PLUS, loyer social, palulos communal
- 5 en PLS, loyer intermédiaire

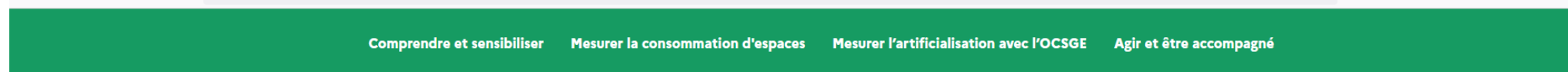
2 - Dans le détail de l'accèsion abordable:

| 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'Agy, environ 15 logements en accession abordable dont:
- 5 en BRS
- 10 en autres produits

- 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.

ANNEXE 6: Bilan de la consommation foncière sur la période 2011 - 2021



Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

l'artificialisation des sols

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2022

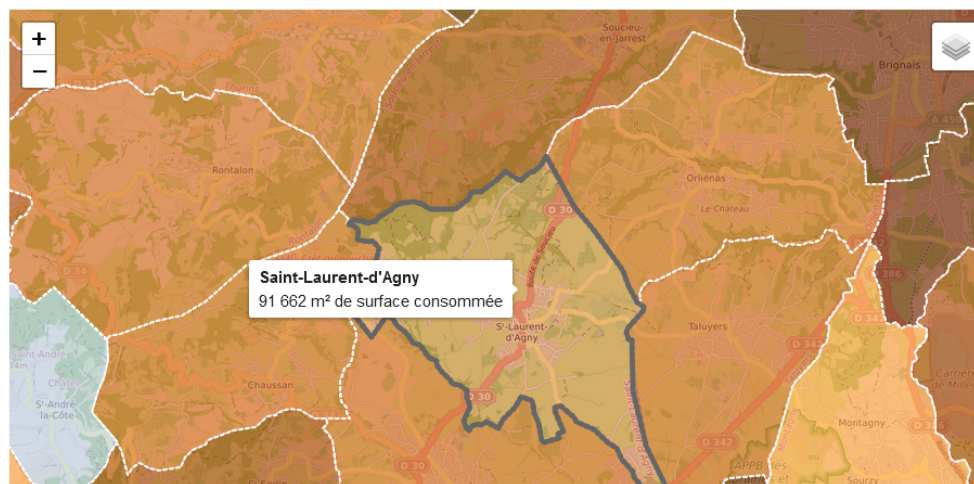
Consommation d'espace pour la période 2011-2022 (m²)

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Carte à afficher

Consommation d'espace pour la période 2011-2022 (m²)
 Dont consommation à usage d'habitat 2011-2022 (m²)
 Dont consommation à usage d'activité 2011-2022 (m²)
 Taux d'espace consommé par rapport à la surface communale 2011-2022 (%)
 Variation population 2013-2019
 Variation ménages 2013-2019
 Variation emplois 2013-2019
 MP consommé / variation population (2013 à 2019)
 Evolution ménages / Lm consommé pour l'habitat (2013 à 2019)



69 - Rhône

69219 - Saint-Laurent-d'Agnay

Saint-Laurent-d'Agnay

(EPCI CC du Pays Mornantais (COPAMO))

données pour la période 2011-2022

91 662 m²

de nouvelles surfaces consommées

soit 0.86 %

de la surface communale nouvellement consommée

dont 77 423 m²

de surfaces consommées de type habitat

dont 7 781 m²

Source: <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

Ce bilan des flux de consommation sert de base pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échéance de 2050. Il laisse apparaître une consommation de **9,16 hectares** sur la période 2011-2021 dont 7,7 hectares pour l'habitat.

Sur la période 2021-2031, la loi fixe l'objectif de **réduire de moitié** le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021), soit **4,58 hectares** pour Saint-Laurent d'Agnay.

► Le projet de requalification du secteur de Pré Latour concerne un jardin en division situé au coeur de l'urbanisation. En conséquence, la présente procédure ne propose **aucun secteur supplémentaire** à l'artificialisation et ne rentre donc pas dans ce bilan.