

Avis de la Communauté de Communes du Pays Mornantais relatif au projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Soucieu en Jarrest

La commune de Soucieu en Jarrest sollicite l'avis de la Copamo au titre des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Référence au PLH 3 approuvé le 24 janvier 2023 :

La commune a fait le choix de prescrire la modification de son PLU pour intégrer les objectifs du PLH 3. Ainsi l'habitat est l'objet de la modification simplifiée n°1.

Analyse globale des données contextuelles :

La commune a conduit une analyse globale du contexte pour adapter le PLU au regard des tendances observées et conformément aux orientations du PADD : évolution de la démographie, construction de logements (nombre, individuel/groupé/collectif, au sein des OAP ou en divisions parcellaires, logements sociaux, ...) et bilan de la consommation foncière.

Production totale de logements neufs et production de logements abordables :

Le PLH 3 a pour ambition d'agir sur l'offre de logements pour rendre le territoire accessible à tous les revenus (y compris ceux des jeunes familles, des salariés et ouvriers). Cette orientation stratégique suppose une diversification de l'offre proposée et une intervention publique en faveur d'une part de logements abordables. Le PLH 3 a fixé un scénario d'équilibre pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, préserver l'identité du Pays Mornantais et son esprit village et répondre aux orientations qui cherchent à améliorer les parcours résidentiels.

Concernant la commune de Soucieu en Jarrest, le PLH 3 prévoit un objectif de construction de 220 logements sur la période 2022-2028 dont 50% de logements abordables soit 110 logements abordables.

145 logements ont été réalisés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que 50 dans le diffus. Les OAP à finaliser permettront la production de 149 logements. Une cinquantaine de logements est également prévue dans le diffus. Ainsi les objectifs du PLU (395 logements à l'horizon 2028-2030) sont toujours tenus et compatibles avec ceux du PLH 3.

Concernant la production de logements abordables, les OAP existantes sont mises à jour avec la définition du logement abordable. Des précisions sont indiquées pour certaines OAP concernant l'accession sociale. Les pourcentages de mixité sociale évoluent pour deux OAP. Ainsi 75 logements abordables sont attendus dans le cadre des OAP et 15 dans le diffus. La servitude de mixité sociale au sein des zones U et AU est modifiée avec l'obligation d'affecter au minimum 30% de la surface de plancher de logement abordable pour toute opération de 3 logements et plus. Avec 52 logements sociaux déjà réalisés, il est projeté 142 logements abordables dans le cadre du PLU à l'horizon 2028-2030, en compatibilité avec l'objectif de 110 logements abordables du PLH.

Emplacements réservés pour l'habitat :

Les périmètres des OAP font également l'objet d'emplacements réservés au profit de la commune. La révision du PLU pourrait être l'occasion de réinterroger cette double mesure. Les

OAP permettent à elles seules la mise en œuvre des opérations d'habitat sans contraindre la commune à acquérir les terrains en cas d'exercice du droit de délaissement.

Avis PPA – Habitat : La Copamo salue l'engagement de la commune en faveur de l'Habitat et met en lumière :

- l'analyse globale réalisée pour adapter le PLU aux tendances observées et conformément aux orientations du PADD,
- la projection réalisée du nombre de logements construits, compatible avec le PLH et
- la mise en place de plusieurs outils pour assurer sa concrétisation opérationnelle (OAP, servitudes de mixité sociale...).