

**COMMUNE DE SOUCIEU-EN-JARREST,
DÉPARTEMENT DU RHÔNE**

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de Présentation

Modification simplifiée n°1

PIECE N° 1

le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2018,

la modification simplifiée N° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du XXX 2025

SOMMAIRE

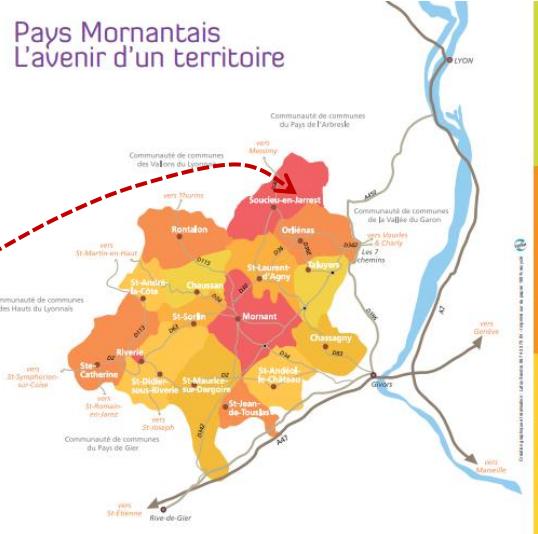
1. Avant propos.....	3
1.1. Localisation et géographie	3
1.2. Des documents supra-communaux à prendre en compte.....	4
1.3. Pourquoi une modification simplifiée du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST	9
1.4. La procédure de modification simplifiée du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST	10
2. Synthèse des modifications proposées et des impacts sur le PLU actuel	11
2.1. Modification liée à la mise en compatibilité du PLU au PLH.....	11
2.2. Impact sur les OAP du PLU actuel	12
2.3. Impact au regard des objectifs du PADD du PLU actuel	14
3. Mise à jour du contexte.....	16
3.1. Contexte démographique.....	16
3.2. Habitat et logements	17
4. Etat initial de l'environnement	19
4.1. Milieu physique.....	19
4.2. Milieu naturel	19
4.3. Milieu humain	19
4.4. Paysage et Patrimoine	19
5. Les effets de la modification proposée du PLU sur l'environnement.....	20
5.1. Milieu physique.....	20
5.2. Milieu naturel	20
5.3. Milieu humain	21
5.4. Paysage et patrimoine	21
6. Nature et objet des modifications	22
6.1. Modification concernant les orientations d'aménagement – OAP	22
A. Précision sur les OAP existantes	22
B. Précision sur les objectifs de mixité	25
6.2. Evolution des superficies du PLU	26
6.3. Modification concernant le document graphique	26
6.4. Modification concernant les dispositions réglementaires.....	27

1. Avant propos

1.1. Localisation et géographie

La localisation de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST, entre Lyon et Saint-Étienne, en Auvergne– Rhône Alpes, lui confère un positionnement stratégique en termes d'attractivité.

Source : Projet de territoire du Pays Mornantais - construire ensemble notre futur - vers 2030 / Avril 2016



Elle est localisée dans la couronne périurbaine et fonctionne de plus en plus avec les pôles d'emploi et de services de l'agglomération de Lyon, de Vienne et de Givors qui implique une dépendance importante à la voiture pour les déplacements au quotidien.

Cette proximité l'expose de plus en plus à la pression urbaine, immobilière et foncière de ces agglomérations qui se trouvent désormais dans un contexte de raréfaction foncière, voire de difficulté dans la production en logement neuf.

Le SCOT de 2011 dans son PADD inscrivait SOUCIEU-EN-JARREST parmi les communes 2^{ème} couronne de l'agglomération lyonnaise (cf. schéma ci-contre) pour lesquels ressortaient déjà :

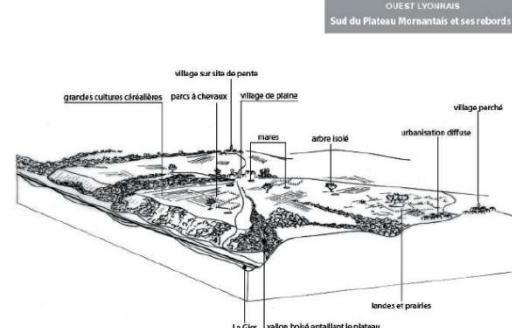
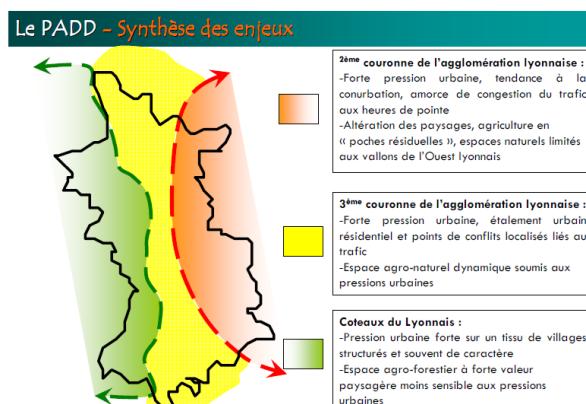
- Une pression urbaine forte accompagnée d'une tendance à la conurbation ;
- Une altération des paysages, et une agriculture en « poches résiduelles ».

Jusqu'à présent, la maîtrise du développement urbain a permis de faire face aux arrivées successives de nouvelles populations et de les maintenir sur le territoire, tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en proposant des équipements adaptés.

SOUCIEU-EN-JARREST bordé à l'est par le vallon encaissé du Furon, s'étend préférentiellement vers le plateau au nord et à l'ouest. Elle fait partie des communes les plus caractéristiques de villages en rebord de vallon d'un côté, et donc en limite de plateau de l'autre. Les villages de plateaux trouvent difficilement des limites "naturelles" et les extensions récentes rapprochent ceux-ci des vallons les plus proches, sous l'impulsion du desserrement de l'agglomération lyonnaise.

Source: Schéma ci-contre – Extrait du SCOT de l'ouest Lyonnais (SOL) – Rapport de présentation

Cependant, cet équilibre (développement/paysage) demeure fragile face à la pression grandissante des grandes agglomérations proches, et à la faiblesse de son tissu commercial et de services.



1.2. Des documents supra-communaux à prendre en compte

→ avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) adopté le 19 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 avril 2020.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (11 thématiques - 61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

- **Extrait des principaux objectifs du SRADDET de 2019**

Du rapport d'objectifs intitulé « AMBITION TERRITOIRES 2030 – Bâtir la Région d'avenir » qui constitue les principaux axes (objectifs) de la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050), il est extrait les points suivants, en lien avec l'objet de la modification proposée :

Objectif général 1 : construire une région qui n'oublie personne

Objectif stratégique 1 : garantir dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous

1. Redynamiser les centres bourgs, les centres villes et les quartiers en difficulté

"Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification (raisonnée) des tissus pavillonnaires plutôt que le développement de l'habitat en extension, en encourageant notamment les opérations d'aménagement intégrant la gestion de la ressource en eau, la prise en compte des mobilités, la maîtrise des besoins énergétiques et l'intégration d'espaces de nature urbaine. "

2. Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat

« Favoriser la mixité sociale et l'habitat intergénérationnel dans les projets urbains et les projets d'habitat de manière à recréer du lien social et à réduire les disparités territoriales ...*

Recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revaloriser des formes d'habitat plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, etc.).»

Objectif général 2 : Développer la région par l'attractivité et les spécificités de ses territoires

Objectif stratégique 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources

1. Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces

« Rechercher la densification des parcelles et la densification raisonnée des tissus bâties existants (cette densification devant être adaptée aux caractéristiques du territoire et ne devant pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie : espaces de respiration, espaces végétalisés, lutte contre les ICU, etc.) par la définition, à l'échelle des PLU(i), de densité minimum »

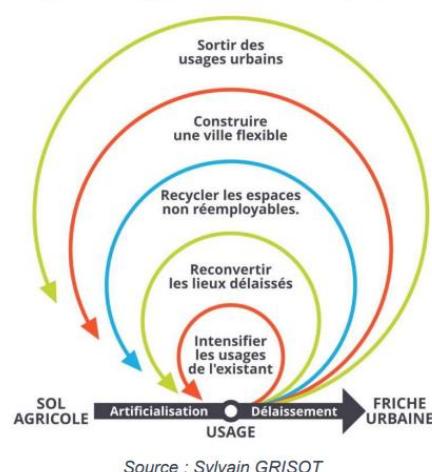
Objectif général 4 : Innover pour réussir les transitions (transformations) et mutations

Objectif stratégique 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires

1. Animer, encourager ou accompagner les processus innovants des territoires

- Penser et accompagner l'émergence de la ville de demain, adaptée et résiliente face aux effets du changement climatique :
- . Développer des formes urbaines adaptées.
- . Rendre la ville « perméable » en désartificialisant les sols et en innovant dans les techniques de gestion des eaux de pluie
- . Encourager le recours à de nouveaux matériaux ...
- . Générer la massification de la nature en ville ... « végétalisation des toitures, façades, rues, places et bords de voiries afin de réduire l'effet des îlots de chaleur et développer le retour du végétal dans les villes ».
- Accompagner et développer la mise en œuvre des principes « **d'urbanisme circulaire** » ... « boucle vertueuse de réutilisation continue des espaces déjà urbanisés par le recyclage du foncier, l'intensification des usages et la transformation de l'existant »

Illustration : Représentation de l'urbanisme circulaire



Source : Sylvain GRISOT

- **Extrait du fascicule des règles du SRADDET de 2019**

Le fascicule des règles constitue la deuxième pièce du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Il a pour objet :

- D'exposer les règles prévues par la Région pour contribuer à atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés, ...
- De faciliter la mise en œuvre de ces règles sur le territoire régional.

Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière

« Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.).

Pour se faire, il conviendra de : ...

- Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, ...
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création. »

➔ **avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Lyonnais (SOL) approuvé le 2 Février 2011, et qui est en cours de révision (approbation prévue fin 2025)**

Dans son PADD de 2011, parmi les 4 axes majeurs retenus pour la mise en œuvre du scénario du SCOT dit de « rupture », et d'un positionnement clair vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise, on trouve celui d' « **Accueillir un volume de population mesuré** dans le cadre d'une **nouvelle forme de développement assise sur le concept de village densifié** »

Extrait du PADD du SCOT de 2011 sur l'axe - Accueillir un volume de population mesuré

La mise en oeuvre du concept de village densifié permet de définir une organisation territoriale plus économe de l'espace, soucieuse de la protection des ressources naturelles, évitant le mitage urbain et privilégiant la restructuration des espaces déjà urbanisés tout en favorisant la mise en place de coupures d'urbanisation inconstructibles.

Tout ceci doit permettre l'accueil optimisé, dans un souci de diversification de l'habitat, de recherche de formes urbaines plus économes (habitat intermédiaire, qualité environnementale, énergies renouvelables...), de mixité sociale (le tout autorisant le parcours résidentiel le plus complet) d'une population de 129 000 habitants au maximum en 2020 (soit + 15.000 hbts par rapport à 2006 : 114.000 habitants)... Cette option aboutira, à cette date, à un taux moyen de variation annuelle d'environ 0,9 % sur une période de 14 ans.

Au regard du projet du **nouveau SCOT**, l'objectif de taux de croissance démographique serait assez proche, en quelque sorte dans la continuité du précédent, et **cible une progression de +1 % par an** par commune (soit un gain d'environ + 29.000 habitants entre 2021 et 2041, pour atteindre près de 162.000 habitants à horizon 2041).

Pour rappel, le **PLU de SOUCIEU-EN-JARREST**, dans un principe de modération de la consommation foncière et de maîtrise de la croissance démographique (qui devrait être divisée par environ 2 par rapport à la période 2009-2015) s'est fixé un objectif d'accroissement annuel de la population de **+1,2%** pour un gain de population de 550 habitants à horizon **2028-2030**.

En complément de ces objectifs, le PLU de SOUCIEU-EN-JARREST s'est également donné comme priorité dans le PADD de « **viser une densification du village mêlant économie d'espaces et qualité urbaine en organisant une transition formelle depuis le coeur de village densifié jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine, s'inscrivant ainsi dans l'esprit du concept de « village densifié » du SCOT.**

Extrait de la définition du SCOT de l'Ouest Lyonnais de 2011 :

Le concept se veut à la fois urbanistique et avant tout social, le premier découlant tout naturellement du second. (...). Le village densifié se définit comme village des courtes distances favorisant l'accessibilité (...), la marche à pied et les déplacements doux dans la vie au quotidien (écomobilité). Il conjugue à la fois économie foncière et économie d'infrastructures. Il se caractérise également par la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle de son occupation des sols (...) synonymes d'attractivité et de "mode de vie".

Il offre une diversité de types d'habitat (...) ainsi qu'une variété de fonctions garantissant le lien social et une forte interaction de vie entre les habitants, quelque soit leur âge, au quotidien.

De plus, dans le cadre du « village densifié » et avant de prévoir toute extension de l'urbanisation, le SCOT priviliege les politiques de renouvellement urbain : dents creuses, recensement des bâtiments agricoles pour changer de destination, espaces mutables, divisions foncières

Il est à souligner qu'au sein du PADD du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST se donne également les objectifs de planifier dans le temps l'urbanisation des terrains encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village, avec 2 priorités :

- En priorité n°1 de court-moyen terme, dans le cadre de son présent projet de PLU, la commune souhaite permettre la mise en oeuvre d'un projet urbain d'ensemble en organisant l'urbanisation du secteur des Littes, entre la rue du Perron, la rue des Roches et la rue de l'abbé Deflotrière;
- En priorité n°2 de plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation du tènement d'environ 5 ha disponible sur le secteur de la Piat, entre le village et Verchery.

Sans le DOG du SCOT de 2011, il a été précisé pour les communes de polarité 2 :

« Elle regroupe des communes dites émergentes qui disposent déjà, ou pourront disposer à court ou moyen terme, d'une desserte optimisée de proximité en matière de TC (ferroviaire : gare ou rabattement/routier : LEOL Ligne Express de l'Ouest Lyonnais). Cette polarité concerne également des communes disposant d'un niveau de service rayonnant au-delà de leur territoire (Mornant, Soucieu en Jarrest).. »

Le concept de village densifié a été réaffirmé dans l'approche du nouveau Scot et ce en lien avec l'objectif de croissance tout en limitant les consommations foncières, en cohérence avec la mise en application de la Loi Plan Climat et Résilience et la perspective d'application du ZAN à partir de 2031

Les polarisations ont été maintenues et devraient intégrer des évolutions afin de répartir les objectifs en tenant compte du poids de la population, le nombre d'emplois, la desserte en transports, le nombre de services et d'équipements...

Le nouveau SCOT viendra également compléter les prescriptions en matière de taux minimum de logements au sein de site de projet « dit d'optimisation », c'est-à-dire sans consommation d'espace naturel agricole et forestier, et d'objectifs de densité minimale brute à atteindre en fonction du niveau de polarité ... en cohérence avec les prescription du SRADDET.

Les orientations du SCOT 2011 seront ainsi renforcées et confortées par de nouvelles, s'inscrivant dans la tendance de densification progressive qui se pratique déjà largement sur le territoire. Ainsi la commune de SOUCIEU-EN-JARREST resterait inscrite au sein du nouveau SCOT en « Polarité locale de proximité »

<p><i>Pour rappel dans le SCOT de 2011, les prescriptions pour la commune de SOUCIEU-EN-JARREST</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • polarité 2, soit les objectifs suivant : <p>A. La répartition des formes d'habitat</p> <p>Selon les polarités, des densités en lien avec la typologie des logements sont fixées.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Niveau de polarité</th><th>% individuel (1) 10 à 20 lgts/ha</th><th>% groupé (2) 20 à 50 lgts/ha</th><th>% collectif (2) 50 lgts/ha et au-delà</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>20</td><td>40</td><td>40</td></tr> <tr> <td>2</td><td>25</td><td>45</td><td>30</td></tr> <tr> <td>3</td><td>25</td><td>45</td><td>30</td></tr> <tr> <td>4</td><td>40</td><td>35</td><td>25</td></tr> </tbody> </table> <p>(1) Le taux mentionné pour le logement individuel constitue un <u>taux maximum</u>. Si le choix communal conduit à privilégier un taux inférieur, le différentiel doit être transféré sur le groupé et/ou le collectif. (2) Le taux mentionné pour le logement groupé et le logement collectif constitue un <u>taux minimum</u>.</p> <p style="margin-top: 10px;"><input type="checkbox"/> Entre 40 et 50 logements à l'ha en polarité 1 <input type="checkbox"/> Entre 25 à 30 logements à l'ha en polarité 2 <input type="checkbox"/> Entre 30 à 40 logements à l'ha en polarité 2 <input type="checkbox"/> Entre 20 à 25 logements à l'ha en polarité 4</p>	Niveau de polarité	% individuel (1) 10 à 20 lgts/ha	% groupé (2) 20 à 50 lgts/ha	% collectif (2) 50 lgts/ha et au-delà	1	20	40	40	2	25	45	30	3	25	45	30	4	40	35	25	<p><i>Au sein du DOO du nouveau SCOT arrêté le 11 février 2025 (et qui devrait être approuvé pour fin 2025), il ressort les nouvelles orientations suivantes :</i></p> <p><i>Niveau de densité brute à atteindre en moyenne sur les « dents creuses » et fonds de parcelles de plus de 2 500 m² et en extension urbaine :</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>SCOT arrêté au 11/02/25</th><th>1-Polarité intermédiaire de bassin de vie</th><th>2-Polarité locale de proximité</th><th>3-Village</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Période 2021-2031</td><td>60 lgts/ha</td><td>50 lgts/ha</td><td>40 lgts/ha</td></tr> <tr> <td>Période 2031-2041</td><td>70 lgts/ha</td><td>60 lgts/ha</td><td>50 lgts/ha</td></tr> </tbody> </table> <p>Source : DOO SCOT arrêté du 11 février 2025 page 35</p>	SCOT arrêté au 11/02/25	1-Polarité intermédiaire de bassin de vie	2-Polarité locale de proximité	3-Village	Période 2021-2031	60 lgts/ha	50 lgts/ha	40 lgts/ha	Période 2031-2041	70 lgts/ha	60 lgts/ha	50 lgts/ha
Niveau de polarité	% individuel (1) 10 à 20 lgts/ha	% groupé (2) 20 à 50 lgts/ha	% collectif (2) 50 lgts/ha et au-delà																														
1	20	40	40																														
2	25	45	30																														
3	25	45	30																														
4	40	35	25																														
SCOT arrêté au 11/02/25	1-Polarité intermédiaire de bassin de vie	2-Polarité locale de proximité	3-Village																														
Période 2021-2031	60 lgts/ha	50 lgts/ha	40 lgts/ha																														
Période 2031-2041	70 lgts/ha	60 lgts/ha	50 lgts/ha																														

Il ressort ainsi du nouveau SCOT un objectif de densité brute plus élevé pour SOUCIEU-EN-JARREST : passant de 30 à 40 logements à l'ha à 50 logements à l'ha sur la période 2021-2031, puis 60 logements à l'ha pour la période 2031-2041.

→ avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Mornantais

Principal objet de la modification, il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de SOUCIEU-EN-JARREST avec les nouveaux objectifs et d'orientations du PLH approuvé le 24 Janvier 2023

En lien avec le développement d'un scénario, le PLH a fixé des orientations et objectifs en matière de production de logement visant un développement de l'offre équilibrée sur l'ensemble du Pays Mornantais tenant compte des obligations et enjeux identifiés et déclinés par commune.

Le PLH a posé ainsi 4 orientations à poursuivre :

1. Renforcer l'identité du Pays Mornantais et son esprit village grâce à une stratégie commune
2. Maîtriser la croissance du territoire pour un développement équitable, raisonnable et régulier
3. Améliorer les parcours résidentiels grâce au logement abordable
4. Favoriser la qualité de vie et d'habiter

A l'échelle du territoire, et par commune, les objectifs de production de logement neufs inscrit au sein du PLH sont (cf. tableau ci-contre) :

Pour répondre à la volonté de mieux accueillir les habitants à ressources moyennes et faibles, 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... le PLH s'est donné pour objectif de développer une offre de logement qui soit en correspondance avec le niveau de ressources de ces ménages.

*Source : 3ème PLH du Pays Mornantais - Orientations /
Programme d'actions – Décembre 2022*

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	Production totale pour les 6 ans du PLH	
	2022-2028			
COPAMO	176	220	1 320	1 170 à 1 593
Polarités 2	77	88	525	516 à 651
Mornant	48	51	305	348 à 414
Soucieu-en-Jarrest	30	37	220	168 à 237
Polarités 3	58	80	477	358 à 553
Chabanière	20	25	149	87 à 178
Taluyers	15	24	143	100 à 148
Orliénas	12	16	95	104 à 135
Saint-Laurent-d'Agny	11	15	90	67 à 92
Polarités 4	42	53	318	296 à 388
Beauvallon	26	33	198	203 à 253
Chauhan	12	8	47	30 à 44
Riverie	0	1	7	10 à 10
Rontalon	3	9	54	39 à 59
Saint-André-la-Côte	1	2	12	14 à 22

* minimum : projets encadrés, programmés selon la commune pour le PLH
maximum : capacités potentielles estimées pour le PLH (y compris diffus)

Aussi, l'objectif fixé par le territoire est de favoriser le développement de logements dits abordables.

Il a été inscrit dans le PLH « Un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement ». Aussi, 30% de la production pourrait être dédiée au locatif social et environ 20% à l'accession abordable sur l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de ces orientations et objectifs suppose selon le PLH « une montée en charge progressive »

Le PLH relève que « L'objectif de production de logements locatifs sociaux correspond peu ou prou au rythme de production de ces dernières années. Les élus au travers notamment de leurs documents d'urbanisme portent depuis plusieurs années cet objectif de diversification de l'offre.

En revanche, la question du développement de l'offre en accession à la propriété abordable est nouvelle et ne fait actuellement pas partie des objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme.

Il est donc proposé d'atteindre progressivement cet **objectif de 50% de logements abordables**, pour laisser la possibilité de monter les projets et d'intégrer les outils d'urbanisme appropriés dans les PLU.

La priorité de ce PLH est de mettre en place rapidement les outils nécessaires au développement de l'offre abordable... ».

Objectif de production de logements 2022-2027 inclus - Pour les 6 ans du PLH	Logements locatifs aidés sociaux	Logements en accession abordable	Logements "libres"	Total production
COPAMO	399	251	670	1 320
30%	19%	51%		100%
Polarité 2	151	111	263	525
29%	21%	50%		100,0%
Polarité 3	134	98	245	477
28%	21%	51%		100,0%
Polarité 4	114	42	162	318
36%	13%	51%		100,0%

Rappel des produits logements inscrits dans le PLH comme « abordables » (extrait du PLH 2022-2027)

PRODUITS ABORDABLES

Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL

Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / MH / Déficit Foncier	Promoteurs / Marchands de biens / investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum (Malraux, MH, Déficit foncier)
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1 Adossé à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 35% de LLS / Loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources Loyers développés entre les plafonds PLUS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - PLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes où plafonds loyers PLS / LLI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLAI, PLUS, PLS, PLI)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum

PRODUITS EN ACCESSEION A LA PROPRIETE ABORDABLE

Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLI, et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du FGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (=PSLA) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (=PLUS ou PLAI) et prix de sortie sécurisé	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social ayant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

→ avec la Loi montagne du 9 janvier 1985 telle que modifiée par la Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016.

La commune est soumise sur certaines parties aux dispositions de la loi Montagne et en particulier l'article L122-5 du code de l'urbanisme au regard de l'objet de la modification :

Article L122-5 : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

→ La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise

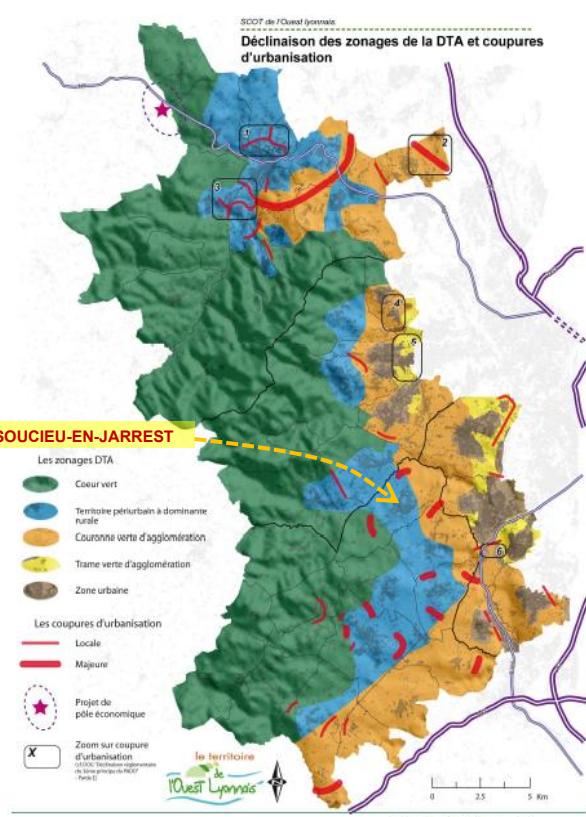
La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise a été approuvée par décret du 9 Janvier 2007.

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais de 2011 a intégré les principes de la DTA dans son projet de territoire.

SOUCIEU-EN-JARREST fait partie du territoire identifié autour de Mornant. La commune fait donc l'objet de prescriptions particulières. En effet, la commune de SOUCIEU-EN-JARREST s'inscrit dans le zonage « territoire péri-urbain à dominante rurale » de la DTA dont les dispositions soulignent :

Tout développement résidentiel est interdit dans les zones A et N des documents d'urbanisme locaux.

Le développement résidentiel se fera par densification au sein de la partie urbanisée existante et exceptionnellement par greffe sur des noyaux urbains existants sur la base des besoins liés à la décohabitation et au renouvellement du parc ancien dégradé. Les espaces à vocation agricole seront clairement délimités et protégés dans les documents d'urbanisme locaux (en particulier les secteurs irrigués)



Source : Extrait du SCOT de l'Ouest Lyonnais – DOG - 2011

Des dispositions propres aux territoires spécifiques de la DTA ont été également inscrites au sein du SCOT et tout particulièrement sur « Le territoire autour de Mornant » dont fait partie SOUCIEU-EN-JARREST

Les surfaces urbanisables inscrites au 1er janvier 2003 dans les documents d'urbanisme opposables autorisent pendant encore près d'une vingtaine d'années (horizon de la DTA) le développement à un rythme comparable à celui qui a été observé sur ce secteur et dans l'hypothèse du mode de développement actuellement mis en œuvre par les collectivités sur le concept de "village densifié", qui devra être poursuivi.

1.3. Pourquoi une modification simplifiée du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

La mise en œuvre du PLH du Pays Mornantais (approuvé le 24 Janvier 2023) repose dans son volet urbain sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH dont la présente modification constitue la première étape pour le PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

Face à l'augmentation des prix du marché du logement sur tous les segments, et à l'éviction des catégories de ménages aux ressources modestes et faibles qui en découle, l'enjeu majeur du PLH est de réussir à produire des logements à coût abordable en locatif comme en accession, compte tenu de la faiblesse de l'offre actuelle.

Le PLH du Pays Mornantais a fait le choix d'un scénario et de l'atteinte progressive d'un objectif de 50% de logements maîtrisés et abordables (locatif et accession) sur la période 2022 à 2027.

Il se compose pour se faire de 4 orientations stratégiques traduites en 15 actions (cf – ci-jointes) :

Les modifications proposées viennent en réponse plus particulièrement à certaines d'entre elles (cf. en rouge ci-contre)

Il a été ainsi posé les objectifs suivants à la commune de SOUCIEU-EN-JARREST :

- 220 logements à produire en neuf à l'échelle des 6 années du PLH, soit 37 logements/an ;
- Avec un objectif de 110 logements abordables sur 6 ans (locatif social aidé et accession aidée), soit 18 logements/an ;
- soit un objectif de 50% de logements abordables à atteindre progressivement.

La modification s'inscrit dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST à ces nouvelles orientations et objectifs afin de réorienter dans les meilleurs délais la production au regard des objectifs du PLH et ainsi faire évoluer son document d'urbanisme en intégrant :

- Les objectifs de diversité de logements dans ses projets, orientations,
- L'adaptation des règles, OAP et autres éléments de son PLU permettant cette diversité.

L'évolution du PLU par modification doit permettre, contribuer à :

- Mieux encadrer et maîtriser la production de logements neufs à venir dans le PLU,
- Développer l'offre abordable, régulée selon les objectifs du PLH.

TRAJECTOIRES DU TERRITOIRE	3
UNE TENDANCE NATURELLE A LA SELECTIVITE DES MARCHES	3
UN TERRITOIRE QUI DEMEURE ACCESSIBLE A TOUS.....	4
UN OBJECTIF DE 50% DE LOGEMENTS ABORDABLES A ATTEINDRE PROGRESSIVEMENT.....	7
UN OBJECTIF QUI NECESSITE UN ENGAGEMENT PLUS FORT DU TERRITOIRE SUR LE FONCIER, LA MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE, TRADUITE A L'ECHELLE DES COMMUNES	9
ORIENTATIONS - PROGRAMME D'ACTIONS.....	16
RENFORCER L'IDENTITE DU PAYS MORNANTAIS ET SON ESPRIT VILLAGE GRACE A UNE STRATEGIE COMMUNE.....	16
Action 1 : Porter une charte communautaire affirmant les objectifs partagés de production de logements	18
Action 2 : Animer la politique locale de l'habitat avec les élus/techniciens communautaires, communaux et les partenaires.....	20
Action 3 : Développer une formation permanente des élus et techniciens et communiquer auprès des habitants	23
Action 4 : Suivre et ajuster collectivement les objectifs de la politique locale de l'habitat	25
MAITRISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE POUR UN DEVELOPPEMENT EQUITABLE, RAISONNÉ ET REGULIER	27
Action 5 : Intégrer les objectifs de logements abordables dans les documents d'urbanisme	28
Action 6 : Définir un socle commun de travail avec les opérateurs du territoire pour orienter la production	30
Action 7 : Renforcer les stratégies foncières.....	32
AMELIORER LES PARCOURS RESIDENTIELS GRACE AU LOGEMENT ABORDABLE.....	35
Action 8 : Mettre en place un fond d'aide au logement abordable.....	37
Action 9 : Faire évoluer la politique d'attribution des logements locatifs sociaux	40
Action 10 : Développer une offre de logements adaptés et adaptables au vieillissement et au handicap ..	42
Action 11 : Offrir une alternative de logement et d'hébergement pour les ménages ayant des besoins spécifiques	45
FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET D'HABITER.....	48
Action 12 : Travailier sur des formes d'habiter de qualité et adaptées aux villages	49
Action 13 : Accélérer l'amélioration de l'habitat privé notamment sur le plan énergétique	52
Action 14 : Résorber l'habitat indécent dans le diffus	54
Action 15 : Agir sur les îlots dégradés des centres-bourgs	57

1.4. La procédure de modification simplifiée du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

Les modifications projetées n'ont pas pour effet :

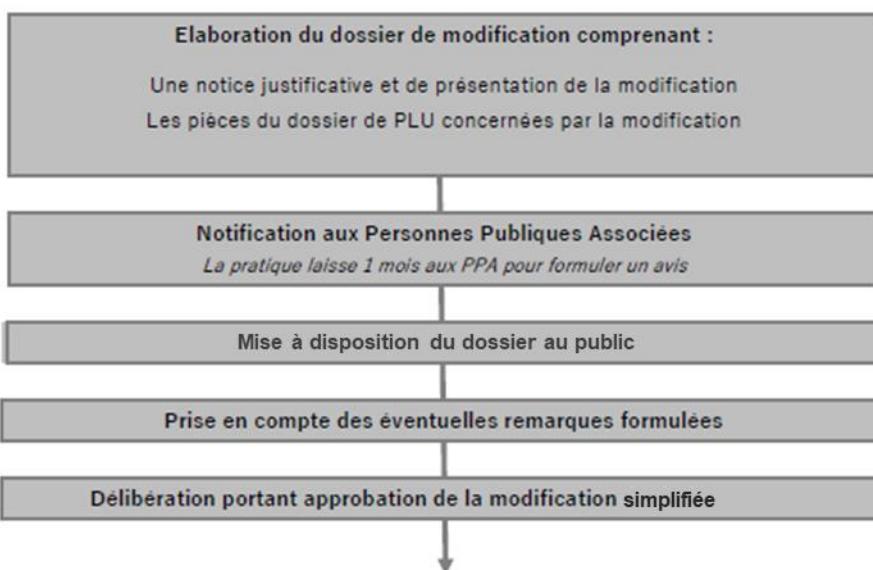
- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification n'est donc pas soumis à enquête publique (article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme).

Le projet de modification a uniquement pour objet la clarification du document d'urbanisme de la commune en compatibilité avec le PLH. Les ajustements et adaptations sont mineurs. La procédure de modification simplifiée a donc été retenue (article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



Le dossier de modification simplifiée fait l'objet, préalablement à son approbation en Conseil Municipal, de :

- une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- une mise à disposition du public,
- éventuels ajustements pour prise en compte des avis des PPA et des observations issues de la mise à disposition du public.

En effet, à l'issue de la procédure, ce projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier (Cf. AE, PPA), ainsi que les observations du public, et sera approuvé par délibération du conseil municipal.

2. Synthèse des modifications proposées et des impacts sur le PLU actuel

2.1. Modification liée à la mise en compatibilité du PLU au PLH

- L'apport de précision sur la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP n° 2 dite « Les Littes » dont une 1^{ère} partie a été engagée au Sud de la zone sur la partie en AUa et pour laquelle il resterait une 2^{ème} partie à développer et 3^{ème} partie qui resterait à réaliser au Nord dans la zone AUb.

Il s'agira d'ajuster l'objectif à une obligation d'affecter :

 - 50 % de la surface de plancher à du **logement abordable** pour toute opération, par l'inscription d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé sur la partie Sud (**S4**) restante ;
 - 50 % de la surface de plancher à du **logement abordable dont au moins 20% en accession sociale** pour toute opération, par l'inscription d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé sur la partie Nord (**S5**) restante à réaliser.
- **Correction de l'erreur matérielle** au sein du document de l'Orientation d'Aménagement et de programmation sur l'OAP n°4 – « Château Brun » qui dans la partie « Principes de programmation » fait référence à la servitude **S3** alors que sur le règlement graphique il s'agit de la servitude **S2**. **Dans une mise en cohérence, il sera également apporté la mise à jour de l'objectif en logement abordable.**

Il s'agira **d'ajuster l'objectif** au sein de la servitude **S1** et d'établir une nouvelle obligation d'affecter **50 %** de la surface de plancher à du **logement abordable** pour toute opération.
- L'ajustement de l'objectif de mixité sociale inscrit au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP n° 6 dite « Bel Air-La Combe » située entièrement en zone UC, qui établissait selon le règlement une obligation d'affecter au moins 30 % de la surface de plancher à du logement social pour toute opération de 4 logements et plus.

Il s'agira d'ajuster l'objectif à une obligation d'affecter **50 %** de la surface de plancher à du **logement abordable dont au moins 20% en accession sociale** pour toute opération, par l'inscription d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé (**S6**) sur l'OAP.
- La modification de l'objectif de mixité sociale inscrit au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°1.2 « La Piat - La Cumine », situé au Nord du secteur de La Piat en zone AUac, qui découle de la servitude de mixité sociale S3 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui imposait que 50 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements locatifs sociaux.

Il s'agira d'ajuster la servitude **S3** et d'établir une obligation d'affecter **50%** de la surface de plancher à du **logement abordable** pour toute opération.
- La mise à jour, en lien avec les modifications ci-dessus, des servitudes inscrites dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, à savoir :
 - **50%** de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable en secteur **S1** identifié sur le plan de zonage ;
 - **50%** de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable en secteur **S2** identifiés sur le plan de zonage ;

- 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable en secteur S3 identifiés sur le plan de zonage ;
 - 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable en secteur S4 identifiés sur le plan de zonage ;
 - 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable **dont au moins 20% en accession sociale** en secteur S5 identifiés sur le plan de zonage ;
 - 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement abordable **dont au moins 20% en accession sociale** en secteur S6 identifiés sur le plan de zonage.
- L'ajustement des règles de mixité au sein des zones UA, UB, UC, AUa, AUb et AUcd qui à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, porteront sur une obligation d'affecter **au minimum 30%** de la surface de plancher pour toute opération de 3 logements et +.
 - Intégration dans le Règlement de la définition du logement abordable en lien avec le PLH.
 - Mise à jour de la rédaction au sein des OAP concernées de la règle de mixité sociale, hors servitude valant emplacement réservé, qui dans la modification porte l'objectif au minimum à 30% de surface de plancher pour toute opération de 3 logements et +.
 - Correction de l'erreur matérielle au sein du document de l'Orientation d'Aménagement et de programmation sur l'OAP n°1-1 – « La Piat-Moulin à vent » qui dans la partie « Programmation » fait référence à une règle « qui exige que pour toute opération comptant 3 logements et plus, un minimum de 40 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat ».

Elle sera remplacée par la règle de mixité sociale portant au minimum à 30% de surface de plancher pour toute opération de 3 logements et +.

2.2. Impact sur les OAP du PLU actuel

→ *Précisions quant aux capacités restantes au sein des OAP*

Pour rappel, Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST s'est fixé comme horizon 2028-2030, avec un objectif de 395 logements à produire, dont :

- 300 logements nouveaux via les OAP inscrites au sein du PLU actuel ;
- 60 via les dents creuses, en terrains nus ;
- 20 via la division de parcelles existantes ;
- Et 15 via les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Selon les données de la commune, depuis l'approbation du PLU en 2018, il a été réalisé :

- [Synthèse du nombre de logements et des terrains nus consommés](#)

Au final, le présent projet de PLU a intégré :

- les 300 logements programmés dans le cadre des OAP, dont une part (130 logements) s'inscrit en renouvellement urbain de terrains déjà construits
 - les 60 logements potentiellement constructibles sur les terrains nus dispersés en zone urbaine
 - les 20 logements à attendre des éventuelles divisions de foncier déjà bâti
- ⇒ soit environ 380 nouveaux logements, auxquels peuvent être ajoutés la quinzaine de logements potentiels issus des changements de destination autorisés en zone agricole, pour un total d'environ 395 nouveaux logements dans les 10 prochaines années du présent projet de PLU.

Production issue de la mise en œuvre d'OAP	Nb de logements	Dont locatif social
OAP n° 1-1 - La Piat - Moulin à Vent	14	8
OAP n° 4 - Château Brun (Renouvellement urbain)	54	27
OAP n°7 - La Tolonne	22	0
OAP n°2 - Les Littes (1 ^{ère} partie Sud)	55	17
Total réalisé à ce jour	145	52

	Nb de logements	Dont locatif social
Production issue de projet en diffus	50	-

Il resterait les OAP suivantes à réaliser :

	Nb de logements	Dont locatif social selon règle et servitude actuelles
OAP n° 1.2 La Piat - La Cumine	55	28 (Servitude de mixité sociale S3 – 50%)
OAP n°2 - Les Littes (2 ^{ème} partie Sud)	12	4 (Règle des 30% dès 4 logts et +)
OAP n°2 - Les Littes (3 ^{ème} partie Nord)	50	15 (Règle des 30% dès 4 logts et +)
OAP n°3 - Terreaux - Verdun (Renouvellement urbain)	20	20 (Servitude de mixité sociale S1 – 100%)
OAP n°6 - Bel Air-La Combe	12	4 (Règle des 30% dès 4 logts et +)
Total restant à réaliser	149	71

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, les OAP sont couplés soit à des servitudes de mixité sociale soit à l'application de la règle de mixité sociale présente au sein du règlement par zone.

→ *Précisions quant aux objectifs de mixité du PLU actuel*

Pour rappel, le PLU s'était donné pour objectif :

« *Au total, la commune table sur environ 155 logements locatifs sociaux, soit 39% du nombre total de logements prévus, qui intègre les changements de destination ou les divisions parcellaires, des opérations individuelles non génératrices de logements locatifs sociaux* » (Source : extrait du rapport de présentation – p 191)

Il ressort des éléments ci-dessus :

- Une capacité via les OAP de 145 logements réalisés et 149 restant à réaliser, soit au total 294 logements (en cohérence avec l'estimation de 300 logements du PLU) ;
- Une production via la mixité inscrite dans le PLU de 52 logements sociaux déjà réalisés et de 71 logements sociaux à réaliser, soit au total 123 logements sociaux (soit en deçà de l'objectif du PLU qui est de 155 logements sociaux)

C'est pourquoi et en lien avec les objectifs du nouveau PLH, il est proposé l'ajustement suivant :

	Nb de logements	Objectifs de mixité suite à la modification proposée
OAP n° 1.2 La Piat - La Cumine	55	28 (50%)
OAP n°2 - Les Littes (2 ^{ème} partie Sud)	12	6 (50%)
OAP n°2 - Les Littes (3 ^{ème} partie Nord)	50	25 (50%)
OAP n°3 - Terreaux - Verdun (Renouvellement urbain)	20	10 (50%)
OAP n°6 - Bel Air-La Combe	12	6 (50%)
Total restant à réaliser	149	75

Cela permettrait de tendre vers 50% pour les constructions neuves à venir au sein des OAP, et ainsi répondre à l'objectif (qualitatif – tendre vers 50% - et quantitatif – 220 dont 110 logements en abordable) du PLH.

A cela s'ajouteraient la modification de la règle de mixité au sein des zones UA, UB, UC, AUa, AUb et AUcd qui à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, pourrait porter sur une obligation d'affecter au moins 30% de la surface de plancher pour toute opération de 3 logements et +.

Soit au regard du potentiel restant en diffus (50 logements), en tenant compte des estimations du PLU, cela permettrait de contribuer à la réalisation d'environ 15 logements sociaux complémentaires.

Soit au final, un potentiel de 142 logements sociaux, soit proche des 155 logements sociaux ciblés par le PLU, et ainsi maintenir la trajectoire souhaitée.

2.3. Impact au regard des objectifs du PADD du PLU actuel

→ Sur la trajectoire de réponse aux besoins en logement

Le projet de modification s'inscrit bien dans la trajectoire affichée par le PADD, issu du scénario retenu, à savoir la programmation d' « environ 300 logements neufs » (via les OAP) :

- *dont 170 logements sur 5,6 ha de terrains nus ;*
- *et 130 logements sur 3,1 ha en renouvellement urbain de terrains déjà construits, sur un total de 8,7 ha.*
- *dont 220 logements collectifs qui permettront de rééquilibrer le parc de logements et de maintenir une dynamique de population en optimisant le foncier disponible.*

Parmi ces 300 logements, le PLU estime à « environ 90 le nombre de logements nécessaires pour répondre à la diminution de la taille des ménages, qui devrait se poursuivre au-delà de 2026. » (cf. PADD p. 8)

→ Sur la trajectoire de consommation foncière

La modification ne porte pas sur l'ajout d'une nouvelle OAP ou d'une nouvelle zone d'urbanisation

Elle porte sur la réalisation des OAP identifiées et ciblées au sein du PLU, et plus particulièrement celles en renouvellement urbaine

Ainsi, elle ne vient pas ajouter une consommation supplémentaire en extension et ne vient pas modifier les objectifs du PADD, à savoir les 8,6 ha dont 5,6 ha au sein des OAP et 3 ha en diffus

Source : extrait du Rapport de Présentation du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

Cette modification simplifiée s'inscrit bien dans l'esprit et les objectifs du PADD du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST et devrait permettre de mieux répondre aux objectifs du PLH, sur la production et la mixité, diversification des logements.

Pour réaliser ces 395 logements, le PLU maintient un total de 8,6 ha constructibles, dont 5,6 ha font l'objet d'une des 6 OAP dévolues au développement démographique et à la mixité fonctionnelle et sociale du village, et 3 ha se répartissent parmi les "dents creuses" des zones urbaines.

En tenant compte des 3,1 ha de terrains déjà construits faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain (OAP n°1-2, 3, 4), non comptabilisés dans la consommation foncière, on atteint ainsi une densité moyenne d'environ 34 logements/ha.

- Synthèse du nombre de logements et des terrains nus consommés

Au final, le présent projet de PLU a intégré :

- les 300 logements programmés dans le cadre des OAP, dont une part (130 logements) s'inscrit en renouvellement urbain de terrains déjà construits
 - les 60 logements potentiellement constructibles sur les terrains nus dispersés en zone urbaine
 - les 20 logements à attendre des éventuelles divisions de foncier déjà bâti
- ⇒ soit environ 380 nouveaux logements, auxquels peuvent être ajoutés la quinzaine de logements potentiels issus des changements de destination autorisés en zone agricole, pour un total d'environ 395 nouveaux logements dans les 10 prochaines années du présent projet de PLU.

→ Sur les orientations du PADD

Cette modification simplifiée s'inscrit pleinement dans la Prescription Générale (PG) du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST, et les modifications proposées répondent tout particulièrement aux points (encadré en rouge) ci-après :

ORIENTATION THÉMATIQUE	OBJECTIFS	ACTIONS	ORIENTATION THÉMATIQUE	OBJECTIFS	ACTIONS
ORIENTATION N°1. LA MISE EN ŒUVRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS "Mettre en oeuvre un projet de croissance démographique modérée mais de long terme visant à favoriser la centralité du village et à réduire l'impact du développement urbain sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage"	Réaffirmer le principe d'une enveloppe urbaine rasserrée pour soutenir la centralité du bourg et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles	<ol style="list-style-type: none"> 1. Limiter, en compatibilité avec les PENAP, les possibilités de développement de l'urbanisation à la seule enveloppe urbaine du village en mettant un terme à toute possibilité de construction nouvelle dans les hameaux, dont l'évolution est limitée aux seules mutations et adaptations du bâti existant 2. Redessiner l'enveloppe urbaine constructible du village au plus près possible des constructions existantes pour limiter les possibilités de développement en franges 3. Viver une densification du village mêlant économie d'espaces et qualité urbaine en organisant une transition formelle depuis le cœur de village densifié jusqu'aux franges de l'enveloppe urbaine 	ORIENTATION N°2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SYNONYME DE QUALITÉ DE VIE POUR LES JARREZIENS " Consolider l'urbanité du village"	Adapter le village à des besoins qui ont profondément muté	<ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcer l'offre d'équipements publics autour des deux polarités existantes, mieux reliées entre elles : places Morillon/Bistancières et place de la Flette 2. Etoffer l'offre de logements sociaux et adaptés pour répondre à des besoins qui s'accroissent et se rapprochent des objectifs fixés par la législation <p>> S'appuyer sur les propriétés foncières communales pour programmer des opérations mixant équipements et logements avec une part majoritaire de logements sociaux : les anciens services techniques (route de Brignais), le secteur de l'ancienne gare (rue de Verdun), Château Brun, place Morillon/Cumine, site de l'ancienne caserne de pompiers...</p> <p>> Instaurer une exigence forte de production de logements sociaux dans le cadre des opérations de logements menées sur l'ensemble des zones urbaines du village, et plus particulièrement sur les terrains stratégiques pour le renouvellement urbain du centre-village</p> <p>> Encourager le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) et du Projet d'Intérêt Général (PIG) portée par la COPAMO sur les quartiers anciens</p>
	Programmer une croissance démographique modérée assise sur une consommation d'espaces modérée en organisant le développement sur le long terme et en intégrant le potentiel de densification	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planifier dans le temps l'urbanisation des terrains encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du village <ul style="list-style-type: none"> > En priorité n°1 de court-moyen terme, dans le cadre de son présent projet de PLU, la commune souhaite permettre la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble en organisant l'urbanisation du secteur des Littes, entre la rue du Perron, la rue des Roches et la rue de l'abbé Defcotrière. > En priorité n°2 de plus long terme, au-delà de la réalisation du présent projet de PLU, l'ouverture à l'urbanisation du téménent d'environ 5 ha disponible sur le secteur de la Plat, entre le village et Verchery. 2. Organiser le renouvellement urbain de certains terrains stratégiques en cœur de village 3. Maîtriser la densification des secteurs pavillonnaires périphériques en rationalisant les possibilités de divisions de foncier bâti 		Améliorer la qualité de vie dans le village	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réduire le trafic de transit lié au passage des RD 25 et RD 30 en traversée de bourg en anticipant le délestage du cœur de village et le développement de l'offre de transports collectifs 2. Poursuivre le développement des cheminements modes doux dans le village <ul style="list-style-type: none"> > Parachèvement de la "dorsale" piétonne traversant le village du Nord au Sud, entre Verchery et la Tolonne, via la Plat, la Flette, les Veloutiers et la Chauchère > Développement d'une offre de cheminements piétons Est-Ouest connectés à la "dorsale". > Reconstitution d'une continuité modes doux sur l'ancienne voie ferrée entre Rue de Verdun et chemin des Fournettes à travers l'aménagement d'un cheminement sur l'emprise des anciens services techniques municipaux de façon à sécuriser les circulations piétonnes autour de la route de Brignais et de la rue de Verdun. 3. Renforcer l'offre d'espaces publics autour des projets de restructuration des équipements publics et d'amélioration des cheminements piétons <ul style="list-style-type: none"> > Développer et réqualifier l'offre d'espaces publics sur les secteurs de La Plat, la Cumine, la Flette, pour favoriser l'insertion des équipements publics dans le fonctionnement urbain du village, et faciliter leur accessibilité > Réqualifier le carrefour RD 25/RD30 et la place du 11 novembre 1918 au profit d'un usage apaisé de l'espace public et favorable à la mise en valeur de l'église et au soutien de l'activité commerciale du centre-bourg > Réduire l'impact de la voiture dans le village tout en maintenant l'offre de stationnement existante 4. Soutenir le développement du commerce dans le village ou à proximité immédiate <ul style="list-style-type: none"> > Élargir le périmètre de protection des rez-de-chaussée commerciaux (afin d'intégrer l'ensemble de la rue Charles de Gaulle, la rue de la Poste et la place du 11 novembre 1918) et améliorer leur visibilité via la réqualification des espaces publics, en lien avec le projet de contournement. > Développer une offre commerciale complémentaire sur le secteur des Littes, à l'interface entre centre-bourg et voie de contournement et de transit en entrée de village 5. Permettre le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire communal

3. Mise à jour du contexte

3.1. Contexte démographique

Selon les dernières données de l'INSEE, la population de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST a encore progressé entre 2016 et 2022, passant de 4.473 habitants à 4.652 habitants, soit un gain de + 179 habitants (soit + 29,8 hab/an sur 6 ans).

Cela se traduit par un taux de variation annuelle moyenne de la population de + 0,7%/an sur la dernière période 2016-2022, porté essentiellement par un solde naturel face à un solde migratoire pour la 1ère fois quasi nul (-0,1%/an). En effet, sur les périodes précédentes, la commune enregistrait un taux de variation annuelle supérieur ou égal à 2%/an, avec un solde naturel équivalent et un solde migratoire nettement plus importants.

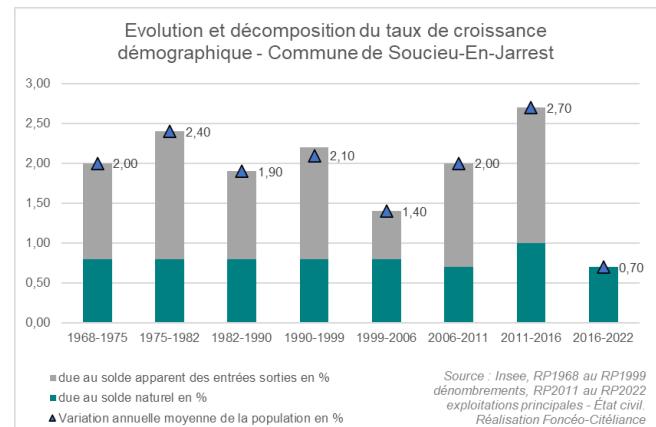
Une dynamique portée désormais plus particulièrement par un solde naturel qui démontre de la composition familiale de la commune, et de la dynamique de natalité qui en découle. Une perte d'attractivité migratoire qui questionne et qui interpelle et qui est nouveau pour la commune

Même si la commune de SOUCIEU-EN-JARREST enregistre un solde naturel positif, l'approche par tranche d'âge (ci-contre) souligne la poursuite de la tendance à la diminution des populations jeunes de moins de 30 ans (voire de 44 ans) au profit des populations plus âgées de 45 ans et +. Le graphique ci-contre illustre bien le phénomène de vieillissement de la population.

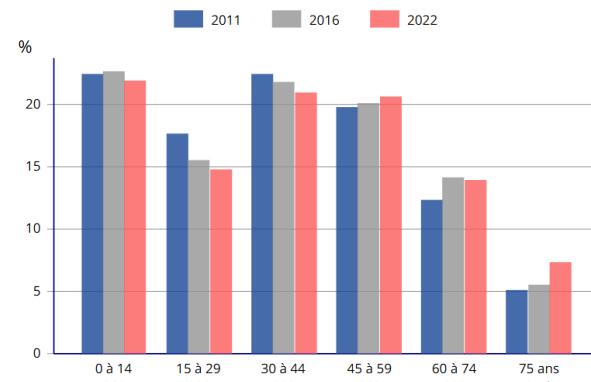
Pour autant, même si la tendance est à la baisse des moins de 30 ans, la proportion de cette tranche d'âge représente encore 36,8 % de la population en 2022 (contre 40,2% en 2011).

Ainsi, la commune de SOUCIEU-EN-JARREST doit faire face à une modification de sa population et à l'émergence de :

- Besoins plus importants des jeunes décohabitant (célibataires), jeunes couples entrant dans la vie active (cf. graphique ci-contre) ... sans oublier les familles monoparentales ;
- Besoins de familles déjà composés, recherchant une offre résidentielle qualitative ;
- Besoins de personnes plus âgées, souhaitant quittées leur maison pour une localisation plus centrale, au sein de bien sécurisé et bénéficiant de toutes les commodités modernes.

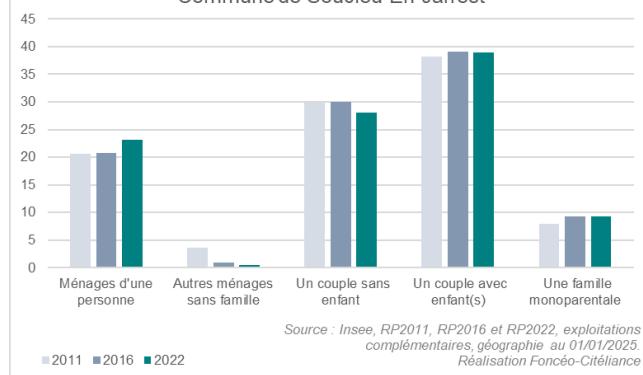


POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Evolution des ménages selon leur composition - Commune de Soucieu-En-Jarrest



Ce phénomène d'augmentation des besoins par la baisse de la taille des ménages est très bien mise en exergue par le graphique de l'INSEE ci-contre :

NB : l'évolution du nombre de ménages (donc de résidences principales) peut se découper en deux effets, l'effet "taille des ménages" et l'effet

"évolution démographique". En effet, la baisse de la taille moyenne des ménages implique que le besoin en logement augmente même si la population restait stable. Le complément est appelé effet démographique. Ces effets peuvent être positifs ou négatifs.

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Contributions	2011-2016	%	2016-2022	%
Évolution totale	225	14,2	100	5,4
dû à l'effet taille des ménages	11	0,7	33	1,8
dû à l'effet démographique	214	13,5	67	3,7

3.2. Habitat et logements

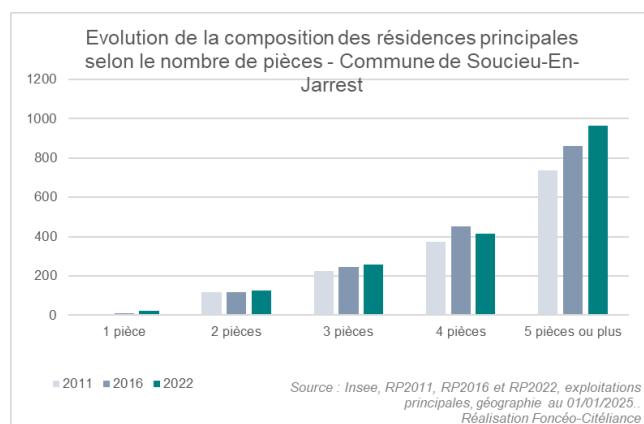
Le parc de logements de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST compte 1.953 logements en 2022 (soit 119 de + qu'en 2016 et 368 logements de + qu'en 2011), dont :

- 1.787 en résidence principale (soit 91,5% contre 92% en 2016) ;
- 15 en résidence secondaire ou occasionnel (soit 0,8% contre 1% en 2016) ;
- 151 en logements vacants (soit 7,7% contre 7% en 2015)

Historiquement, la commune de SOUCIEU-EN-JARREST enregistrait depuis 1968 plutôt une vacance sous les 6%. Sur les 2 dernières années de référence (2016 et 2022) cette vacance a progressé et dépasse les 7%.

Au sein du parc de résidence principale :

- On relève une prépondérance des grands logements de 5 pièces et + (53,9% en 2022) qui ont progressé depuis 2011 (cf. graphique ci-contre) en cohérence avec la prédominance de la construction en individuel (cf. ci-dessous) ;
- On observe une part moindre mais en progrès pour les logements de taille intermédiaire de 2 et 3 pièces (21,5% en 2022) qui s'inscrivent dans une tendance plutôt à la hausse (cf. graphique ci-contre)



On notera la quasi absence de petit logement d'1 pièce sur le parc de résidence principal à SOUCIEU-EN-JARREST (1,2% en 2022).

Selon les données de l'INSEE, SOUCIEU-EN-JARREST compte 238 logements en locatif social en 2022, soit une part de 8,3% sur les résidences principales.

Le parc de résidence principale à SOUCIEU-EN-JARREST se caractérise également par le poids significatif de 2 vagues importantes de construction :

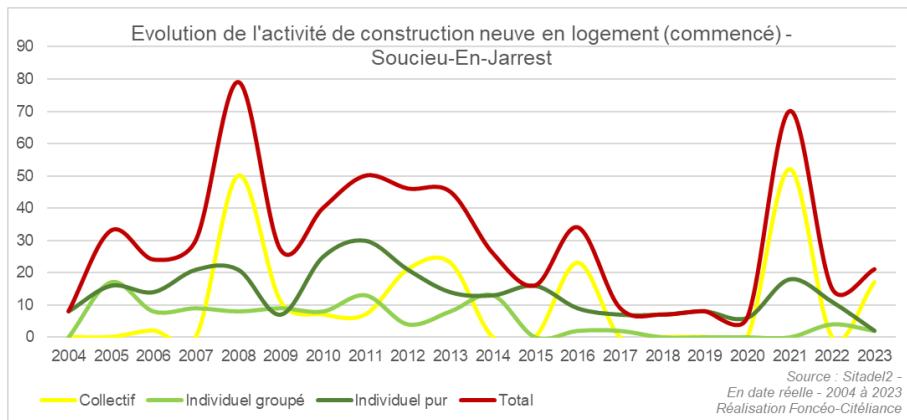
- La période 1972 à 1990, qui représente 23,8% du parc total ;
- La période 2006 à 2019, qui regroupe 27,2% du parc total.

Ces 2 périodes de constructions rassemblent ainsi 51% du parc total en résidence principale. Le parc d'avant 1919 ne représente que 16% (en 2022).

Une diversité de logement qui ne se fait pas naturellement et que la commune va devoir initier en apportant des évolutions à son document d'urbanisme concernant (d'où la modification proposée). Cette diversification qui ne se fait pas par le marché nécessite ainsi un renforcement des objectifs de mixité au sein des projets (OAP) ciblés par le PLU.

Selon les données de la construction Sitadel2 (en date réelle), la commune de SOUCIEU-EN-JARREST a accueilli :

- 176 logements neufs entre 2012 et 2017 (en 6 ans) ;
- 127 logements entre 2018 et 2023 (en 6 ans, depuis l'adoption du PLU).



On notera la construction en 2021 d'une opération de 52 logements neufs en collectif, correspondant certainement au programme à « Château Brun » (en renouvellement urbain). **A valider**

En dehors de cette opération, la construction de logement neuf à SOUCIEU-EN-JARREST est essentiellement animée par la réalisation de maison en individuel pur et groupé.

La mise en œuvre des projets restant sur la commune, et plus particulièrement au sein des OAP du PLU, doivent contribuer à répondre aux besoins et objectifs définis par la commune en matière d'accessibilité et de diversité en logement.

Dans le contexte actuel de difficultés d'accès aux logements, la modification proposée doit permettre de proposer sur la commune des logements plus accessibles en prix et en loyer, et ainsi favoriser la venue et la localisation de jeunes ménages, familles, sur la commune. **A valider**

4. Etat initial de l'environnement

Est reprise au sein de ce rapport les éléments de conclusion (ci-après) issus de la note de synthèse environnementale qui a été soumise aux autorités environnementales. Cette note de synthèse est mise en annexe de ce rapport.

4.1. Milieu physique

Le périmètre d'étude se situe dans un secteur où les contraintes sont principalement liées aux risques naturels (PPRI Garon).

4.2. Milieu naturel

Une ZNIEFF de type I est compris dans le périmètre d'étude, mais hors zone d'OAP : 820032237 – Vallée du Garon.

Le périmètre d'étude est concerné par une zone d'ENS : n°FR4903160 : Vallée En Barret. Cet ENS comprendre l'OAP n°5 Arbora. Toutes les autres OAP sont situées en dehors de l'ENS.

Selon l'inventaire départemental, cinq zones humides sont présentes au sein du périmètre d'étude, mais hors zones d'OAP :

- 1501 : Ruisseau Le Garon ;
- 1576 : Ruisseau Le Ransuel ;
- 1654 : Prairie Humide de Praqueminot ;
- 1727 : Prairie humide et ruisseau de Fontanille ;
- 1754 : Ruisseau Le Furon.

Les zones d'OAP ne sont pas localisés dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique de la trame verte et bleue. Elles se trouvent sur des territoires artérialisés et espaces perméables liés aux milieux terrestres.

4.3. Milieu humain

6 établissements comprenant une population sensible sont situés dans la zone d'étude : Ecole privée maternelle et primaire Saint-Julien, Ecole maternelle et primaire publique les Chadrillons, Crèche intercommunale la Cajolerie, Crèche intercommunale Nid d'Anges, Collège la Perrière.

On recense sept sites CASIAS dans le périmètre d'étude.

Selon les cartes de bruit de la DDT, le secteur d'étude est concerné par des secteurs affectés par le bruit via la RD30 classée catégorie 4 et la RD25 classée catégorie 3 et 4 ;

De nombreuses parcelles agricoles sont recensées dans le périmètre d'étude selon le registre graphique parcellaire 2023. Cependant, seulement 2 OAP sont concernées par une parcelle agricole : Luzerne (OAP 5 Arbora) et prairie permanente – herbe prédominante (OAP 2 Les Littes) ;

Le PLU de Soucieu-en-Jarrest classe les zones d'OAP en : AUa, AUc, AUi, AUb, UA, UAh, UAp, UB, UC et UCd. Les zones d'OAP sont également concernées par 17 prescriptions du PLU de Soucieu-en-Jarrest. Deux servitudes d'utilité publique sont présentes au sein de la zone d'étude :

- PM1 : Plan de prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI Garon) ;
- AC1 : Protection des monuments historique : Aqueduc romain du Gier.

4.4. Paysage et Patrimoine

L'aire d'étude est située dans l'entité « Plateau du sud-ouest Lyonnais » de l'atlas des paysages du Rhône. Les zones d'OAP correspondent à des parcelles agricoles ainsi que des zones urbanisées du centre-bourg de Soucieu-en-Jarrest.

D'après l'Atlas des patrimoines du Ministère de la Culture, aucun monument historique protégé ou site archéologique ne se situe dans le périmètre d'étude. Seulement un périmètre de protection des monuments historiques se trouve dans le périmètre d'étude : Aqueduc romain du Gier.

5. Les effets de la modification proposée du PLU sur l'environnement

L'analyse des incidences qui suit porte plutôt sur une appréciation globale des enjeux communs entraînés par la modification simplifiée du PLU de SOUCIEU-EN-JARREST

5.1. Milieu physique

Incidences sur la météorologie

La procédure de modification du PLU de Soucieu-en-Jarrest n'entraîne aucune suppression de boisement et donc aucune suppression de puit de carbone.

Aucune incidence n'est donc à prévoir sur le climat.

Incidences sur la topographie

La procédure de modification du PLU de Soucieu-en-Jarrest n'entraîne aucun terrassement.

Aucune incidence n'est à prévoir sur la topographie.

Incidences sur la géologie

La procédure de modification du PLU de Soucieu-en-Jarrest n'est pas de nature à présenter des effets sur la géologie locale.

Aucune incidence n'est donc à prévoir sur la géologie.

Incidences sur les eaux superficielles

La modification du PLU n'entraîne aucune incidence sur les eaux superficielles.

Incidences sur eaux souterraines

La modification du PLU n'entraîne aucune incidence sur les eaux souterraines

Incidences sur les risques naturels

La modification du PLU n'est pas de nature à aggraver les risques naturels identifiés sur le secteur.

5.2. Milieu naturel

Incidences sur les zonages réglementaires et patrimoniaux

Aucun zonage n'est situé dans l'emprise des zones d'OAP à l'exception de l'ENS n°FR4903160 : Vallée En Barret, qui comprend l'OAP 5 Arbora.

La modification du PLU n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire sur des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Aucune incidence sur les zonages réglementaires et patrimoniaux n'est à prévoir.

Incidences sur les continuités écologiques

Aucun corridor écologique et réservoir de biodiversité n'est présent dans les zones d'OAP.

La modification du PLU n'entraîne aucun impact sur les continuités écologiques.

Incidences sur la faune et la flore

Aucune imperméabilisation ou destruction de milieux naturel n'est prévue dans le cadre de cette modification de PLU. L'impact sur la faune et flore est nul.

5.3. Milieu humain

Incidences sur les usages du site

La modification du PLU ne change pas l'usage des OAP déjà existantes.

La modification des OAP sera bénéfique à l'usage pour les habitants de la commune puisqu'elles apportent des améliorations en termes de biens et de personnes

Incidences sur les risques technologiques – Activité polluante

La modification du PLU n'est pas de nature à présenter un risque de pollution des sols ou technologique.

Incidences sur les nuisances et pollutions

La modification du PLU n'entraîne pas de nuisances et pollutions particulières.

Incidences sur l'urbanisme

La modification du PLU aura pour incidence la modification du règlement écrit du PLU de Soucieu-en-Jarrest.

Aucune zone naturelle, forestière ou agricole ne sera déclassée.

5.4. Paysage et patrimoine

Incidences sur le paysage

Aucune incidence n'est à prévoir sur le paysage.

Incidences sur le patrimoine

Aucune incidence n'est à prévoir sur le patrimoine.

6. Nature et objet des modifications

6.1. Modification concernant les orientations d'aménagement – OAP

A. Précision sur les OAP existantes

→ OAP n°1 - La Piat

OAP n°1-1 - "La Piat-Moulin à vent"

La modification porte sur la **correction de l'erreur matérielle** et la mise à jour de l'objectif de mixité sociale sur le secteur de l'OAP « La Piat – Moulin à vent » en lien avec la règle de mixité sociale appliquée en zone UB

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>► Programmation</p> <p>Conformément à l'article UB1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui exige que pour toute opération comptant 3 logements et plus, un minimum de 40 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat.</p>	<p>► Programmation</p> <p>Conformément à l'article UB1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui exige que pour toute opération comptant 3 logements et plus, au moins 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement abordable.</p>

OAP n°1-2 - "La Piat-La Cumine"

La modification porte sur l'ajustement de l'objectif de mixité sociale sur le secteur de l'OAP « La Piat – La Cumine » en lien avec la Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé **S3** (au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme)

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>Principes d'aménagement</p> <p>► Programmation</p> <p>Conformément à l'article AUac1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale S3 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui impose que 50 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements locatifs sociaux.</p>	<p>Principes d'aménagement</p> <p>► Programmation</p> <p>Conformément à l'article AUac1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale S3 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui impose que 50 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements abordables.</p>

OAP n°1-3 - "La Piat-Micky Barange"

La modification porte sur l'ajustement de l'objectif de mixité sociale sur le secteur de l'OAP « La Piat – Moulin à vent » en lien avec la règle de mixité sociale appliquée en zone UB

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>► Programmation</p> <p>En matière de logements, outre la diversité des formes recherchées, l'ensemble du périmètre sera concerné par l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du</p>	<p>► Programmation</p> <p>En matière de logements, outre la diversité des formes recherchées, l'ensemble du périmètre sera concerné par l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du</p>

Code de l'urbanisme, qui impose, pour toute opération comptant 4 logements et plus, qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat.	Code de l'urbanisme, qui impose, pour toute opération comptant 3 logements et plus, au moins 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement abordable .
--	---

→ OAP 2 – Les Littes

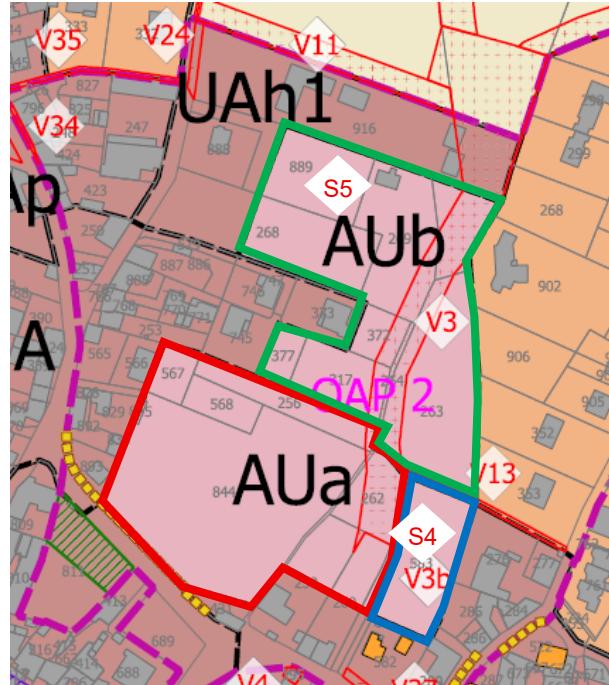
Une partie de l'OAP a été réalisée (périmètre rouge)

Resteraient ainsi à réaliser :

- La partie Sud restante (périmètre bleu) ;
- Et la partie Nord restante (périmètre vert).

Afin de tenir les objectifs du PLH, et d'inscrire la commune dans la trajectoire attendue, il est proposé l'inscription d'emplacement réservé sur les parties restantes, à savoir :

- **S4** – Les Littes Sud : Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé pour la réalisation d'une opération de logements, dont **50 %** de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (cf. ci-contre) ;
- **S5** – Les Littes Nord : Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé pour la réalisation d'une opération de logements, dont **50 %** de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable **dont au moins 20% en accession sociale** (cf. ci-contre).



La modification porte sur la création de deux Servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé S4 et S5 en lien avec les 2 secteurs qui restent à réaliser au sein de l'OAP.

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>► Programmation</p> <p>En matière de logements, outre la diversité des formes recherchées, l'ensemble du périmètre sera concerné par l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui impose, pour toute opération comptant 4 logements et plus, qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat</p>	<p>► Programmation</p> <p>Conformément à l'article AUa1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), le périmètre Les Littes Sud est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale S4 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui impose que 50 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements abordables</p> <p>Conformément à l'article AUb1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), le périmètre Les Littes Nord est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale S5 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, qui impose que 50 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements abordables dont au moins 20% en accession sociale.</p>

→ **OAP 3 dite « Terreaux – Verdun »**

La modification porte sur l'ajustement de l'objectif de mixité sociale sur le secteur de l'OAP « Terreaux - Verdun » en lien avec la Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé **S1** (au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme).

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
II. Les grands principes d'aménagement et de programmation ► Programmation Parmi ces logements, 100 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux (il sera fait application de la servitude S1 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).	II. Les grands principes d'aménagement et de programmation ► Programmation Parmi ces logements, 50 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements abordables (il sera fait application de la servitude S1 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

→ **OAP 4 dite « Château Brun »**

La modification porte sur la **correction de l'erreur matérielle** et la mise à jour de l'objectif de mixité sociale sur le secteur de l'OAP dite « Château Brun » en lien avec la Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé **S2** (au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme)

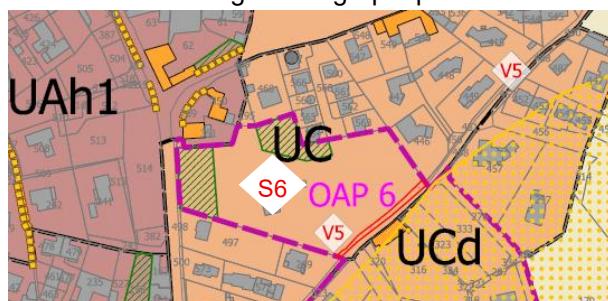
Dans le document OAP actuel	Modification proposée
II. Les grands principes d'aménagement et de programmation ► Principes de programmation Parmi ces logements, 50% de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux (il sera fait application de la servitude S3 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).	II. Les grands principes d'aménagement et de programmation ► Principes de programmation Parmi ces logements, 50% de la surface de plancher sera dédiée à des logements abordables (il sera fait application de la servitude S2 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

→ **OAP n° 6 dite « Bel Air-La Combe »**

La modification porte sur la création d'une Servitude de mixité sociale valant emplacement réservé **S6** sur l'OAP

La modification porte sur l'intégration de cette servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au sein de la programmation de l'OAP dite « Bel Air-La Combe ».

Modification du règlement graphique



Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>II. Les grands principes d'aménagement et de programmation</p> <p>► Principes de programmation</p> <p>Les logements autorisés dans la zone prendront la forme de logements individuels groupés ou libre.</p> <p>Ils seront soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme qui introduit, à l'article UC 1.3 du Règlement (pièce n°5 du PLU), une obligation d'affecter au moins 30 % de la surface de plancher à du logement social pour toute opération de 4 logements et plus.</p>	<p>II. Les grands principes d'aménagement et de programmation</p> <p>► Principes de programmation</p> <p>Les logements autorisés dans la zone prendront la forme de logements individuels groupés ou libre.</p> <p>Parmi ces logements, 50 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements abordables dont au moins 20% en accession sociale (il sera fait application de la servitude S6 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).</p>

→ **OAP n° 7 dite « La Tolonne »**

Dans le document OAP actuel	Modification proposée
<p>II. Les grands principes d'aménagement et de programmation</p> <p>► Principes de programmation</p> <p>Il est en outre soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui oblige toute opération de 4 logements et plus à compter un minimum de 30 % de la surface de plancher dédié à du logement social ou conventionné.</p>	<p>II. Les grands principes d'aménagement et de programmation</p> <p>► Principes de programmation</p> <p>Il est en outre soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui oblige toute opération de 3 logements et plus à compter au moins 30 % de la surface de plancher dédié à du logement abordable.</p>

B. Précision sur les objectifs de mixité

→ **Ajustement des objectifs par Emplacements réservés pour opérations de logements en mixité sociale au sein du document de prescription_surf_05_00 (liste des emplacements réservés – pièce n°6) du PLU**

Dans le document de prescription_surf_05_00 actuel						Les modifications proposées
► Emplacements réservés pour les logements sociaux (L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)						
N°	Localisation	Références cadastrales	Désignation	Superficie	Bénéficiaire	
S1	Montée de Verdun	AB n°189, 190, 327, 403, 404	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 70 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	2720 m ² environ	Commune	<p>S1 – Désignation Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable</p>
S2	Château Brun (Place de la Flette, route de Mornant)	AB n°67, 68, 69	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	4100 m ² environ	Commune	<p>S2 – Désignation Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable</p>
S3	La Cumine	AB n°678 ; 681; 682; 683, 234; 236; 425; 426, 427	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat	12 250 m ² environ	Commune	<p>S3 – Désignation Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable</p>

→ **Ajout des nouvelles servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au sein de la Liste des emplacements réservés (document prescription_surf_05_00) du PLU**

N°	Localisation	Références cadastrales	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
S4	Les Littes Sud	AB n°583	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable .	1.760 m ²	Commune
S5	Les Littes Nord	Pour partie parcelles AB n° 889, 268, 264, 263 et 918 et parcelles AB n° 269, 317, 372 et 377	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale .	11.070 m ²	Commune
S6	Bel Air-La Combe	AC n° 352	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 50 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale .	8.659 m ²	Commune

→ **Ajustement des objectifs de la règle de mixité sociale par zonage du PLU, en dehors des servitudes valant emplacement réservé**

En dehors des servitudes de mixité sociale valant emplacements Réservés, la modification porte sur l'établissement d'une mixité sociale suivante :

Dans le PLU actuel	Les modifications proposées
En zone UA, UB, UC, AUa, AUb et AUcd Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, toute opération créant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement locatif social.	En zone UA, UB, UC, AUa, AUb et AUcd Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement abordable.

6.2. Evolution des superficies du PLU

Les modifications proposées n'engendrent pas de modifications des superficies des zones d'habitat du PLU suite à la dernière modification de mise en compatibilité avec le projet économique sur le secteur des Platières.

6.3. Modification concernant le document graphique

Le document graphique sera modifié afin d'intégrer les nouvelles servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé, soit les servitudes S4, S5 et S6 (cf. document graphique ci-joint modifié)

6.4. Modification concernant les dispositions réglementaires

→ Evolution des règles de mixités au sein des zones UA, UB, UC, AUa, AUb et AUcd

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone UA</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 % de la surface de plancher seront affectés à du logement locatif social en secteur S1 identifié sur le plan de zonage - 50% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social en secteurs S2 identifiés sur le plan de zonage. <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, toute opération créant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone UA</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable en secteur S1 identifié sur le plan de zonage - 50% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable en secteurs S2 identifiés sur le plan de zonage. <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement abordable.</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone UB</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Lors de la réalisation d'un programme créant toute opération créant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone UB</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, lors de la réalisation d'un programme créant toute opération créant 3 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher* dédiés à du logement abordable.</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone UC</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Lors de la réalisation d'un programme créant 4 logements et plus, 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone UC</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans le secteur concerné par la servitude de mixité sociale S6 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50 % de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable.</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone AUa et AUac</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale S3 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 4 logements et plus, 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone AUa et AUac</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans les secteurs concernés par les servitudes de mixité sociale S3 et S4 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable</p> <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable.</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone AUb</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, toute opération créant 4 logements et plus, 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone AUb</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Dans le secteur concerné par la servitude de mixité sociale S5 au titre de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable dont au moins 20% en accession sociale.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone et à l'exception des secteurs identifiées au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme, lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable.</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone AUcd</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Lors de la réalisation d'un programme créant 4 logements et plus, 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement locatif social.</p>	<p>Zone AUcd</p> <p>1-3 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Mixité sociale :</p> <p>Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.</p> <p>Lors de la réalisation d'un programme créant 3 logements et plus, au moins 30% de la surface de plancher* seront affectés à du logement abordable.</p>

→ ***Modification de la présentation des caractéristiques des zones UC, AUa, AUac et AUb***

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone UC</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone urbaine immédiatement constructible ...</p> <p>... Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »</p>	<p>Zone UC</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone urbaine immédiatement constructible ...</p> <p>... Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».</p> <p>Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale S6 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués</p> <p>« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone AUa et AUac</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone à urbaniser située en coeur de village ...</p> <p>... Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».</p> <p>Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale S3 au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués</p> <p>« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »</p>	<p>Zone AUa et AUac</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone à urbaniser située en coeur de village ...</p> <p>... Elle est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».</p> <p>Elle est par ailleurs concernée par les périmètres de servitude de mixité sociale S3 et S4 au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués</p> <p>« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».</p>

Dans le règlement actuel du PLU	Les modifications proposées
<p>Zone AUb</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone à urbaniser située au sein de la seconde couronne de l'enveloppe urbaine ...</p> <p>... La zone AUb est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »</p>	<p>Zone AUb</p> <p>Caractéristiques de la zone</p> <p>Zone à urbaniser située au sein de la seconde couronne de l'enveloppe urbaine ...</p> <p>... La zone AUb est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »</p> <p>Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale S5 au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués</p> <p>« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».</p>