

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS  
MORNANTAIS  
Le Clos Fournereau  
CS 40107  
69440 MORNANT

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
Délibération n° BC-2024-018

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240521-BC\_2024\_018-DE



L'an deux mille vingt-quatre

Le vingt et un mai à dix-huit heures

Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle Valéry Giscard d'Estaing à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.

Date de convocation : 15 mai 2024

Nombre de membres :

En exercice	16
Présents	16
Votes	16

PRESENTS :

Renaud PFEFFER, Yves GOUGNE, Pascal OUTREBON, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE, Caroline DOMPNIER DU CASTEL

SECRETAIRE DE SEANCE : Françoise TRIBOLLET

Rapporteur : Monsieur Luc CHAVASSIEUX, Vice-Président délégué au Logement, à l'Habitat inclusif et à la Revitalisation urbaine

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2021-06-01-00004 en date du 1<sup>er</sup> juin 2021 et notamment sa compétence "Politique du logement et du cadre de vie",

Vu la délibération n° CC-2023-001 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 donnant délégation au Bureau communautaire pour rendre un avis au titre des personnes publiques associées sur les PLU et autres documents de planification,

Vu la délibération n° CC-2023-11 du Conseil Communautaire du 24 janvier 2023 portant approbation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH),

Vu la délibération du 23 avril 2021 du conseil municipal de la commune de Saint-André-la-Côte prescrivant la révision de son PLU,

Vu la délibération du 11 décembre 2023 du conseil municipal de la commune de Saint-André-la-Côte arrêtant le projet de PLU,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Aménagement du Territoire, Équipements et Transition Écologique » en date du 7 mai 2024,

Vu l'avis annexé à la présente délibération, relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-la-Côte,

La Copamo a été sollicitée par la commune de Saint-André-la-Côte, par courrier reçu le 23 mars 2024, en tant que Personne Publique Associée (PPA), pour émettre un avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 11 décembre 2023.

HABITAT

\*\*\*\*\*

Approbation de l'avis  
relatif à la révision du  
Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de  
Saint André la Côte



Cet avis sera ensuite joint au dossier d'enquête publique mis à la disposition du public.

Sur la base du diagnostic réalisé, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune Saint-André-la-Côte se décline autour d'une orientation socle, elle-même déclinée par le prisme de 4 axes :

« Un développement raisonné pour une ruralité préservée »

Axe A – Préserver la dynamique agricole et les espaces naturels

A.1 – Préserver la dynamique de la filière agricole

A.2 – Protéger les espaces naturels et la biodiversité

Axe B – Maitriser le développement en termes qualitatifs et quantitatifs

B.1 – Maitriser la croissance

B.2 – Fonder un projet sur le principe de « village densifié »

Axe C – Offrir un cadre rural attractif, pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs et pour les visiteurs de passage sur le territoire

C.1 – Poursuivre la mise en valeur des espaces naturels et bâtis

C.2 – Préserver la qualité de l'eau, prévenir les risques et les nuisances

C.3 – Pérenniser les équipements et les adapter aux nouveaux besoins

C.4 – Offrir un cadre favorable au développement des solutions de déplacement alternatives à la voiture individuelle

C.5 – Pérenniser les emplois et activités présents sur le territoire

Axe D – Réduire la dépendance énergétique du territoire

D.1 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

D.2 – Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Après analyse du projet de PLU, la commission « Aménagement du territoire, Equipements et Transition écologique » propose de rendre l'avis présenté en annexe de la délibération.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

Certifié exécutoire  
Transmis en  
Préfecture le 24 MAI 2024

EMET un avis favorable avec observations au projet de révision du PLU de la commune de Saint-André-la-Côte, joint à la présente délibération,



Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20240521-BC\_2024\_018-DE



Notifié ou publié  
le **24 MAI 2024**  
Le Président

*La présente délibération  
peut faire l'objet d'un  
recours gracieux auprès  
du Président ou d'un  
recours en annulation  
devant le Tribunal  
Administratif de Lyon,  
184 rue Duguesclin 69003  
Lyon /  
[www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans  
un délai de 2 mois suivant  
sa publication*

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout courrier ou document relatif à la transmission de cet avis.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie certifiée conforme.

PUBLIE LE 24 MAI 2024  
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,  
**Renaud PFEFFER**

## Avis de la communauté de Communes du Pays mornantais relatif au projet de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-André-la-Côte

La commune de Saint André la Côte sollicite l'avis de la Copamo au titre des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme (2024-2035).

### 1) Volet Habitat au regard des orientations stratégiques du PLH3

#### Zonage :

Le potentiel « densifiable » dans l'enveloppe urbaine a bien été identifié par la commune. Les concepts de « village densifié » du SCOT et de « forme urbaine plus dense » du PLH 3 sont tout à fait appliqués dans la révision du PLU de Saint André la Côte. Le PLU révisé ne comporte pas de zones AU. Une grande partie des zones AU du PLU de 2007 est classée en zone A.

#### Référence au PLH 3 approuvé le 24 janvier 2023 :

Il est proposé que le projet de PLU puisse se référer, au Programme Local de l'Habitat approuvé le 24 janvier 2023 en tant que document supérieur et selon un principe de compatibilité à respecter.

#### Production totale de logements neufs :

Le PLH 3 a fixé un scénario d'équilibre pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, préserver l'identité du Pays Mornantais et son esprit village et répondre aux orientations qui cherchent à améliorer les parcours résidentiels.

PLH 3 (2022-2028)		Projet PLU Saint André la Côte (2024-2035)	
Population Copamo Taux d'évolution/an 2017-2027 inclus	0,86%	0,76%	Population Saint André Taux d'évolution/an 2017-2035
Taille moyenne des ménages	2,34 pers/ménage	2,4 pers/ménage	Taille moyenne des ménages
Production de logements neufs par an pour Saint André La Côte	2/an Soit <b>24</b> logements pour 12 ans (durée du PLU)	2,25/an Soit <b>27</b> logements pour 12 ans	Production de logements neufs par an

Même si le PLU ne reprend pas les données de base du PLH 3, le nombre de logements à produire durant les 12 ans du PLU est cohérent avec le scénario d'équilibre du PLH 3.

Précisions sur la production de logements neufs dans le PLU Saint André La Côte	
OAP 1 « Ouest » : 10 logements	Logements hors OAP : <b>5</b> logements
OAP 2 « Nord » : 6 logements	
OAP 3 « Sud » : 6 logements	
Total dans les OAP : <b>22</b>	
Total global : <b>27</b> logements	

Même si les possibilités sont assez limitées, le potentiel de production de logements en renouvellement urbain ou en divisions parcellaires aurait pu être pris en compte dans le projet.



Il est ainsi d'ailleurs proposé la mise en place d'outils de stratégie foncière pour encadrer la temporalité de la mobilisation de ce foncier (selon les secteurs : soit densification, soit « réserve foncière » sur du long terme).

Typologie et densité des logements neufs :

<b>SCOT de l'Ouest Lyonnais DOO 2011 Polarité 4</b>		<b>Projet PLU Saint André la Côte (2024-2035) Détail des 3 OAP</b>	
% individuel 10 à 20 lgts/ha	40%	22,5%	% individuel 20 lgts/ha
% groupé 20 à 50 lgts/ha	35%	50%	% groupé 20 lgts/ha
% collectif 50 lgts/ha	25%	27,5%	% collectif 20 lgts/ha

Le PLH 3 encourage une forme urbaine plus dense en cohérence avec le concept de village densifié du SCOT. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient des logements groupés et collectifs dont la répartition est en parfaite adéquation avec les minimums fixés par le SCOT. Cependant les densités par typologie ne semblent pas cohérentes. Quel que soit le type de logements (individuel, groupé ou collectif), la même densité est appliquée (20 lgts/ha). Le nombre de logements ou la typologie des logements est ainsi à recalibrer. En effet, l'équilibre financier d'une opération de logements collectifs à une si faible densité est très rarement atteint.

Production de logements abordables :

Le PLH 3 a pour ambition d'agir sur l'offre de logements pour rendre le territoire accessible à tous les revenus (y compris ceux des salariés et ouvriers). Cette orientation stratégique suppose une diversification de l'offre proposée et une intervention publique en faveur d'une part de logements abordables. La Copamo invite la commune de Saint André la Côte à intégrer dans une ou plusieurs OAP un pourcentage de mixité sociale avec des solutions adaptées à la commune (Ex : accession abordable type PSLA, logements à prix négociés...).

## **2) Volet Agriculture et Espaces naturels**

Il est à souligner que la commune affirme, à travers le projet de PLU, la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels tout en permettant un développement raisonné et maîtrisé au sein de l'enveloppe urbaine.

Zone humide

Il est satisfaisant de constater que le projet de PLU prévoit clairement la protection des zones humides avec un zonage et un règlement spécifique.

OAP trame verte et bleue

L'OAP thématique « trame verte et bleue » ne figure pas dans le projet de révision même si cette dernière est rendue obligatoire dans les documents d'urbanisme depuis la loi climat de 2021. Son absence de cette OAP peut potentiellement entraîner un recours.

### Penap :

Pour le parking du Signal et son agrandissement, les 2 parcelles qui avaient été classées en Ue, alors qu'elles étaient en Penap ont bien été mises dans un zonage compatible sauf dans le schéma de la pièce relative aux emplacements réservés.

### Stecal :

Un stecal est demandé en zone agricole pour une activité non agricole. Or la parcelle en question est au vu du RPG 2021 aujourd'hui exploitée sur pratiquement toute sa surface, seule une petite plate-forme pour une activité de TP est présente en entrée de parcelle. Le règlement prévoit la possibilité de construction d'un bâtiment de 500m<sup>2</sup>. Au vu de la doctrine de la DDT, il sera difficile d'avoir un avis favorable de l'Etat pour la création de ce stecal, la parcelle étant encore exploitée sur sa plus grande surface.

Dans le cadre du travail d'harmonisation des zones A et N sur la Copamo, une proposition de nomenclature commune a été validée, ainsi pour les Stecal en zone A pour des activités non agricoles il s'agit de les nommer Aa.

### Règlement

La simplification des zonages répond complètement à la volonté de la Copamo et des communes de simplifier la lecture du règlement et donc son application.

Même si le timing ne s'y prêtait pas, il aurait été souhaitable que tous les nouveaux PLU approuvés puisse reprendre la nomenclature et le « règlement standard et homogénéisé » pour les zones N et A, élaborés sous le pilotage du groupe travail intercommunal « urbanisme » (Cf. document diffusé dans les communes le 20 février 2024).

Tel que le règlement est proposé, il serait préférable de lister les autorisations plutôt que les interdictions. En effet, si certaines constructions ou aménagements sont oubliés dans les interdictions, cela voudra dire qu'ils sont autorisés, ce qui n'était pas obligatoirement souhaité par la commune.

Article A1 sont interdits les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : cela veut dire que sont interdits les créations ou même curage de mares ou d'étangs.

Article A2 seules les constructions sous la destination habitation sont règlementées, les constructions agricoles ne sont soumises à aucune règle.

Les logements agricoles sont inclus à la destination « habitation » or, les logements agricoles sont dans la destination « agricole ». La surface maximale autorisée est de 200m<sup>2</sup> de plancher, la Copamo suggère plutôt 150m<sup>2</sup>.

Le PLU doit préciser dans son règlement, le type de construction agricole autorisé : production, stockage, transformation, vente, logement... si ces autorisations ne sont pas précisément inscrites dans le PLU, des projets de bâtiment avec des vocation ne relevant pas de la production pourront être refusés.

Pour les équipements collectifs, il est nécessaire de préciser « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages. » Pour cette catégorie, aucune règle n'est associée donc les équipements photovoltaïques ne devraient a priori pas pouvoir être refusés.

Article N13, les arbres de haute tige doivent être conservés sauf à justifier qu'il s'agit d'une essence allergène. Or des essences comme le charme, le chêne, l'érable sont allergènes, tout arbre ou presque présent sur le territoire pourrait potentiellement être supprimé puisque allergène.

### **3) Volet mobilités et transition écologique**

#### PADD :

Mobilités : Les modes actifs, et la réduction des déplacements sont clairement évoqués. Le volet relatif au covoiturage ou à l'autostop organisé aurait pu être mentionné également.

#### Règlement :

Transition écologique : la production d'énergie renouvelable y compris sur ombrières des aires de stationnement est bien prise en compte dans les documents.

#### Rapport de présentation :

#### *Mobilités :*

P38, Sytral Mobilités n'est pas une entreprise mais un Etablissement Public Local.

P41, des éléments approximatifs à consolider, dont la plateforme de covoiturage du Département du Rhône qui n'existe pas.