

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

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE Délibération n° BC-2024-052

Envoyé en préfecture le 19/11/2024

Reçu en préfecture le 19/11/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20241118-BC_2024_052-DE



L'an deux mille vingt-quatre

Le dix-huit novembre à onze heures trente

Le Bureau Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la COPAMO, salle côté Parc à Mornant, sous la présidence de Monsieur Renaud PFEFFER.

Date de convocation : 12 novembre 2024

Nombre de membres :

En exercice	15
Présents	10
Votes	9

PRESENTS :

Renaud PFEFFER, Fabien BREUZIN, Isabelle BROUILLET, Christian FROMONT, Jean-Pierre CID, Arnaud SAVOIE, Marc COSTE, Loïc BIOT, Charles JULLIAN, Magali BACLE

ABSENTS / EXCUSES :

Yves GOUGNE, Olivier BIAGGI, Luc CHAVASSIEUX, Françoise TRIBOLLET, Caroline DOMPNIER DU CASTEL

SECRETAIRE DE SEANCE : Magali BACLE

Rapporteur : Monsieur Renaud PFEFFER, Président

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 153-40 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu les statuts de la Communauté de communes du Pays Mornantais validés par arrêté préfectoral n° 69-2024-09-24-00001 en date du 24 septembre 2024 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 l'arrêté du maire 2023/A 239 prescrivant la modification n° 2 du PLU de la commune de Taluyers,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Instruction « Aménagement du Territoire, Équipements et Transition Écologique » en date du 12 novembre 2024,

Vu l'avis annexé à la présente délibération, relatif au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Taluyers,

La Copamo a été sollicitée par la commune de Taluyers, par courriel reçu le 24 octobre 2024, en tant que Personne Publique Associée (PPA), pour émettre un avis sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

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

AMENAGEMENT

Avis PPA

Modification n° 2
du PLU de la commune
de Taluyers

Envoyé en préfecture le 19/11/2024

Reçu en préfecture le 19/11/2024

Publié le

ID : 069-246900740-20241118-BC_2024_052-DE



L'arrêté prescrivant la modification n° 2 précise les motifs de cette procédure :

- aller vers moins d'artificialisation des sols pour mieux traiter les eaux de pluie à la parcelle et le ruissellement,
- privilégier, sauvegarder des espaces de vie respectueux de la nature, de la biodiversité sur les zones UC, UI, A et N, et limiter les impacts des hausses de températures,
- réduire les problématiques de stationnement en centre village.

Après analyse du projet de modification n° 2 du PLU, la Commission d'Instruction « 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, étant précisé que Charles Jullian ne prend pas part au vote :

Certifié exécutoire
Transmis en
Préfecture le **19 NOV. 2024**
Notifié ou publié
le **19 NOV. 2024**
Le Président

EMET un avis favorable avec observations au projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Taluyers, joint à la présente délibération,

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 19 NOVEMBRE 2024
RENAUD PFEFFER, PRESIDENT



Le Président,
Renaud PFEFFER

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, dans un délai de 2 mois suivant sa publication



Avis de la Communauté de Communes du Pays Mornantais relatif au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Taluyers

La commune de Taluyers sollicite l'avis de la Copamo au titre des personnes publiques associées (PPA) dans le cadre de la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU).

HABITAT

-Première étape positive de prise en compte du PLH 3 dans le PLU de Taluyers

-Volonté de la commune de s'inscrire dans la mise en œuvre opérationnelle de la politique de l'habitat du Pays Mornantais

- Ajout d'une servitude de mixité sociale au PLU existant : Un nouvel outil en faveur de la mixité sociale

- Servitude de mixité sociale s'appliquera aux divisions parcellaires : Interrogation sur l'impact d'être aussi précis sur les répartitions par typologie LLS (PLAI, PLUS, PLS) et entre typologie logement social et BRS. Est-ce que cela ne va pas être trop contraignant ? Interrogation sur la dénomination précise des typologies attendues : le fait de nommer le BRS ne permettra pas par exemple des opérations PSLA.

- Servitude de mixité sociale s'appliquera aux OAP : Deux régimes sont présents avec celui des emplacements réservés et celui des autres tènements de la zone UB. La double règle porte à confusion. Pour plus de clarté ne faudrait-il pas définir une clef de lecture commune ? Comment s'articule l'emplacement réservé avec 30% de LLS et dorénavant une OAP soumise dans son entièreté à une nouvelle servitude de mixité sociale ? La commune souhaite-elle conserver les emplacements réservés dans la mesure où les OAP font désormais l'objet d'une servitude de mixité sociale ?

- une analyse globale serait à conduire pour adapter le PLU au regard des tendances observées et conformément aux orientations du PADD : évolution de la démographie, construction de logements (nombre, individuel/groupé/collectif, au sein des OAP ou en divisions parcellaires, logements sociaux, ...), analyse des densités des opérations réalisées (logements/hectare), le bilan de la consommation foncière, ...

Une projection du nombre de logements neufs engendrés par les OAP serait également à réaliser pour s'inscrire dans le cadre des objectifs du PLH concernant la production, la mixité et la diversification des logements tout en répondant aux orientations du PADD. Le PLH 3 indique un objectif de 143 logements neufs pour la période 2022-2028, dont 71 logements abordables pour la commune de Taluyers. Les informations indiquées ne permettent pas d'identifier les nombres de logements projetés et le nombre de logements abordables pour vérifier la compatibilité avec les objectifs du PLH.

- Les objectifs du PLH sont ambitieux. Leur traduction opérationnelle doit être pragmatique et répondre aux réalités économiques. Une vérification de la faisabilité économique des OAP serait nécessaire. Le PLH apporte une définition du logement abordable. L'éventail des types de logements est plus large que les seuls logements sociaux. Laisser la possibilité de proposer d'autres types de logements peuvent permettre de trouver des équilibres économiques.



-Le PLU actuel de la commune de Taluyers comporte une définition du logement abordable qu'il serait nécessaire d'harmoniser avec celle du PLH.

- Stationnement : Toutes les créations de places de stationnement sont portées par l'habitat. Se pose la question de la viabilité économique des opérations.

Avis PPA - Habitat : Dans la mesure où cette présente modification n'a pas pour objet d'intégrer les objectifs du PLH de façon globale, la Copamo souhaiterait qu'une formulation différente soit indiquée dans l'article 10 « Les servitudes de mixité sociale ». Il pourrait être indiqué : « L'ajout d'une servitude de mixité sociale est une première étape en faveur de l'objectif du logement abordable du programme local de l'habitat approuvé le 24 janvier 2023. Pour autant, la commune s'engage à réaliser une procédure de modification spécifique pour rendre compatible son PLU avec le PLH du Pays Mornantais ».

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune prévoit dans la modification de faire évoluer la zone Aco45 en Aco. Le secteur Ronze « Sud » est identifié comme un secteur de développement économique à moyen terme en lien avec la labélisation PAIR (Parc d'Activités d'Intérêt Régional) avec la Région et le projet de révision de SCOT.

Par ailleurs, une dent creuse d'une surface d'environ 2ha, classée en UI, existe au sein de la zone d'activités de la Ronze, qui représente un potentiel de développement important.

Avis PPA – Développement économique

La Copamo propose à la commune de commencer à affirmer la future évolution de zonage du secteur en question en y mettant le zonage et l'indice adéquat.

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement Programmé sur la dent creuse permettrait d'encourager le propriétaire et le futur aménageur à maximiser le potentiel de développement, étant donné le besoin de foncier économique et les rares opportunités.

ZONES A ET N :

Avis PPA – Zones A et N : La Copamo encourage l'intégration des dispositions du règlement harmonisé des zones A et N, fruit d'un travail commun à l'échelle du territoire du Pays Mornantais.

Ce nouveau règlement pourrait notamment venir préciser les différentes possibilités de construction de bâtiments agricoles par les agriculteurs afin d'éviter que ces derniers aient des refus de construire des locaux ayant pour objet la transformation ou la vente à la ferme.