



PRÉFÈTE DU RHÔNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Lyon, le - 5 FEV. 2025

Monsieur le Maire,

Par délibération du 3 juillet 2024, vous avez engagé la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune. Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis votre projet, reçu en préfecture le 6 janvier 2025.

Cette procédure a pour objet principal la mise en compatibilité de plan local d'urbanisme avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Mornantais, approuvé le 24 janvier 2023. Après analyse, je tenais à vous faire part des remarques suivantes.

Cette procédure modifie le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation pour imposer un minimum de 40 % de logements abordables sur les secteurs « pré Maillard » et « Clos des générations ». Or, le programme local de l'habitat préconise un minimum de 49 %.

Aucune ventilation entre le logement locatif social et celui en accession sociale n'est imposée sur ces 40 % de logements abordables.

Je vous demande de reprendre les préconisations du PLH sur ces secteurs, à savoir un minimum de 49 % de logements abordables avec 36 % de logements locatifs sociaux (dont 15 % de logements en prêt locatif aidé d'intégration, 65 % de logements en prêt locatif à usage social et 20 % de logements en prêt locatif social) et 13 % de logements en accession sociale (dont 30 % de bail réel solidaire et 70 % d'autres produits).

Par ailleurs, votre projet prévoit la production de 55 logements sans préciser de temporalité. Je vous rappelle que les 47 logements prévus dans le programme local de l'habitat pour votre commune, sur la période 2022-2028, constituent un plafond. Je vous invite à préciser les temporalités d'ouverture à l'urbanisation de vos futurs quartiers d'habitat de sorte à ne pas dépasser ce plafond.

Le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais est en cours de révision et son approbation est prévue pour le premier trimestre 2026. Dans sa dernière version transmise à mes services, le projet de schéma révisé prévoit un plafond de 2,2 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2041 pour répondre aux besoins de votre commune.

Monsieur Luc CHAVASSIEUX
Maire de Chaussan
Mairie de Chaussan, centre bourg
69 440 CHAUSSAN

Or, d'après le portail national de l'artificialisation, 1,2 ha d'ENAF a déjà été consommé depuis 2021 sur votre commune. Les trois zones à urbaniser pour de l'habitat identifiées dans votre document d'urbanisme représentent un potentiel de consommation supplémentaire de 2,5 ha.

Dans ce contexte, la présente modification aurait pu être l'opportunité de questionner certaines orientations d'aménagement et de programmation, dans un objectif de sobriété foncière. Une étude de densification aurait pu vous éclairer sur les capacités de production de logements en réduisant votre consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'analyse de votre projet appelle donc de ma part un avis favorable assorti de la réserve suivante :

- reprendre les préconisations du programme local de l'habitat sur ces secteurs, à savoir un minimum de 49 % de logements abordables avec 36 % de logements locatifs sociaux (dont 15 % de prêt locatif aidé d'intégration, 65 % de prêt locatif à usage social et 20 % de prêt locatif social) et 13 % de logements en accession sociale (dont 30 % de bail réel solidaire et 70 % d'autres produits) ;

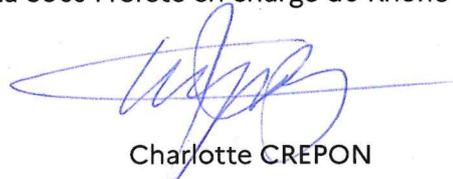
Et de la recommandation suivante :

- engager une étude de densification, permettant d'anticiper la mise en compatibilité de votre plan local d'urbanisme avec le SCOT de l'Ouest lyonnais.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Je vous rappelle enfin que, depuis le 1^{er} janvier 2023, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le caractère exécutoire d'un document d'urbanisme est conditionné par sa publication sur le portail national de l'urbanisme. L'entrée en vigueur de cette procédure de modification de droit commun sera conditionnée à la publication de ses éléments sur le géoportail de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète du Rhône et par délégation,
La Sous-Préfète en charge du Rhône Sud,



Charlotte CREPON