



Saint-Symphorien-
d'Ozon

Note de synthèse

Explication des choix de la commune

Conseil municipal du Mardi 20 juin 2023

Délibération 2023/48

Planification – Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune a fait le choix de maintenir certaines dispositions en dépit de remarques émises par les Personnes Publiques Associées et des contributions consignées dans le cadre de l'enquête publique. Cette note a pour objectif d'expliquer les choix effectués par la commune en précisant le contexte pour chaque point.

1- Le logement social

La commune accuse un retard dans la production de logements sociaux mais elle met tout en œuvre pour atteindre ou tout du moins se rapprocher de cet objectif. Notre implication dans les réunions relatives à la signature d'un contrat de mixité sociale et nos échanges réguliers avec la DDT du Rhône à ce sujet démontrent la volonté des élus à développer le logement social.

Nous n'avons pas modifié le seuil de quatre logements à partir duquel il serait exigé un pourcentage de logement social. En effet, descendre en dessous de ce seuil rendrait l'application de la règle délicate.

Par ailleurs, la densification du centre-ville, par le biais de la construction ou de la réhabilitation, est rendue complexe car l'intégralité des zones UA et UB se situe dans le Site Patrimonial Remarquable. L'architecte des Bâtiments de France a des exigences antagonistes avec le développement de logements sociaux car les opérations d'aménagement doivent prendre en compte la typologie de l'habitat existant, à savoir des maisons de village. Ainsi, il est difficile de densifier et par conséquent, de nombreux promoteurs délaissent des tènements car l'équilibre entre l'achat du terrain et le coût de l'opération n'est pas soutenable pour eux.

2- L'inconstructibilité de la zone du Richardin

Le tènement, classé en zone A dans le PLU en révision, est effectivement proche des milieux humides de l'Ozon. Ce secteur n'a pas été classé en Aco du fait de la présence d'un maraîcher sur le site et d'un champ cultivé à proximité. Le règlement en Aco impose des contraintes supplémentaires et la commune ne souhaite pas entraver le fonctionnement de cette exploitation sachant que l'agriculteur pratique une agriculture biologique et la vente directe de ses produits.

De plus, la partie de la parcelle la plus proche des rives de l'Ozon se situe en zone rouge du PPRNI qui induit de fait une bande d'inconstructibilité et par conséquent renforce la protection des milieux.

3- Bâtiment agricole chemin de la Coupière

Ce changement de destination a fait l'objet de remarques de la part de la Préfecture et de la Chambre d'Agriculture. La commune comprend que les changements de destination doivent être utilisés avec parcimonie lors d'une révision de Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, ce bâtiment n'a plus de vocation agricole.

Par ailleurs, si l'on observe le bâti à proximité immédiate, on constate qu'il est composé de logements. En effet, de l'autre côté de la cour, des logements ont déjà été réhabilités par le passé.

La commune voit donc une opportunité de création de logements dans un contexte sous tension. De plus, l'avis favorable du commissaire-enquêteur, argumentant une absence de consommation foncière, a conforté la position de la commune.

Quant à la remarque de la Chambre d'Agriculture, ce changement de destination ne remettrait pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole, le bâtiment agricole n'étant pas utilisé et une reprise d'exploitation n'étant pas connue. Cette dernière est d'autant plus incertaine que le fils de la propriétaire, agriculteur, exploite la quasi-totalité de ses terres en fermage.

4- Stationnement pour les commerces

La commune, via cette disposition, se laisse une latitude d'appréciation afin de ne pas freiner le développement du commerce en centre-bourg. On remarque que les parkings à proximité du centre-ville (périmètre de 500 mètres) ne sont jamais saturés.

En outre, la création de stationnement est contrainte par l'Architecte des Bâtiments de France qui ne souhaite pas une artificialisation du centre-ville induite par les parkings.

Par ailleurs, la commune a fait le choix d'exiger, lors de la création de parking, la plantation d'un arbre toutes les cinq places créées.

Contraindre de manière trop stricte le stationnement impliquerait un blocage de certains projets aussi bien en matière commerciale qu'en matière de réhabilitation de logements.

5- L'OAP des Marais

Ce secteur a fait l'objet d'une OAP dans le but d'anticiper son devenir. En effet, nous sommes dans l'incertitude de la pérennité des deux entreprises sur le très long terme. M. Le Maire a privilégié la mise en place de cette OAP pour fixer l'orientation du secteur à savoir la création de logements dans un quartier déjà pavillonnaire.

Cette OAP a généré de nombreuses remarques de la part de la population durant l'enquête publique inhérente à la méconnaissance du rôle d'une OAP. Pour autant, l'équipe municipale maintient sa position afin de ne pas se retrouver avec d'éventuelles activités qui pourraient entraîner des nuisances si ces espaces venaient à muter (exemple une entreprise générant des nuisances olfactives).

6- Seuil minimal de logements dans les OAP

La commune a fait le choix de retenir une densité moyenne à l'hectare et de ne pas mettre de fourchette haute ou basse mais plutôt un nombre de logements calculé en fonction de la densité. Nous ne souhaitons pas, lors d'un passage en phase opérationnelle, être trop contraint au détriment du cadre de vie.

Au regard du prix du foncier, les promoteurs tendent toujours vers une proposition « haute » en terme de logements pour équilibrer au mieux leur opération ce qui permet d'avoir tout de même un garde-fou en l'absence de seuil minimal.

7- L'OAP de la Chapelle

La commune a intégré les conditions posées dans l'avis de la Préfecture quant à l'ouverture de la zone à l'urbanisation à savoir : l'achèvement de l'opération Dessous Le Palais, l'approbation du SCOT en révision ainsi qu'une procédure de modification a minima.

Un périmètre en zone N autour de la chapelle afin de maintenir la qualité des structures paysagères existantes a été ajouté.