



# Réunion Publique

Mercredi 11 juin 2025

# Ordre du jour

- Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?
- Qui fait quoi en matière d'urbanisme ?
- Quel est le positionnement de la commune sur le logement social ?
- Qu'est-ce qui a été construit depuis l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2017 ?



# QU'EST-CE QU'UN PLU

# L'articulation entre les documents

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur



Communauté de Communes de l'Est Lyonnais



# Le contenu du PLU

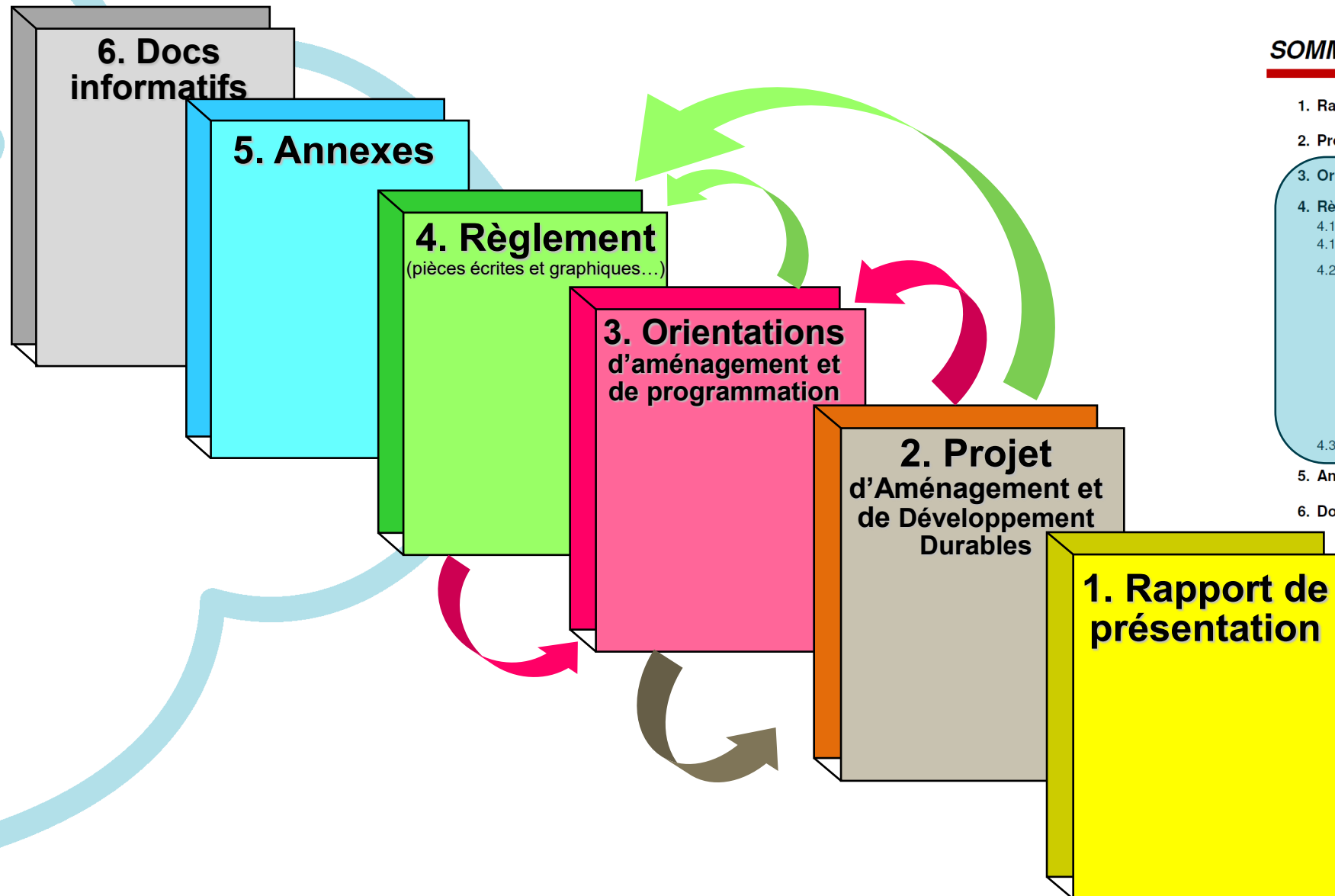
Le PLU constitue :

- un cadre de référence notamment à travers le PADD
- un document de droit des sols.

Le plan local d'urbanisme (PLU) opposable au territoire de COLOMBIER SAUGNIEU est un document d'urbanisme communal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols :

- **Il permet définir les conditions d'aménagement et de développement du territoire**, à partir des différents enjeux (habitat, activités économiques, environnement, agriculture, mobilité, ...)
- **Il vise une planification durable du territoire**, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).
- **Il constitue l'outil pour encadrer l'aménagement opérationnel** avec des prescriptions qui s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, etc.

# Le contenu du PLU opposable



## SOMMAIRE

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'aménagement et de programmation
4. Règlement
  - 4.1. Règlement (partie écrite)
    - 4.1.a. Carnet des Servitudes de mixité sociale
    - 4.2. Documents graphiques
      - 4.2.a. Hors risques naturels et nuisances sonores aériennes  
*Plan d'ensemble 10 000<sup>e</sup>*  
*Trois planches au 2000<sup>e</sup> (Colombier, Saugnieu, Montcul – Les Broses)*
      - 4.2.b. Risques technologiques uniquement  
*Plan au 10 000<sup>e</sup>*
      - 4.2.c. Nuisances sonores aériennes uniquement (*extraits*)
    - 4.3. Carnet des emplacements réservés
5. Annexes
6. Documents informatifs



# LA MIXITE SOCIALE

# Mixité sociale dans l'habitat

## Pourquoi avoir intégré des dispositions en matière de logement social en 2017

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, l'un des enjeux est de pouvoir **satisfaire les besoins des personnes en logements et en places d'hébergement**. Cette stratégie est notamment portée par les acteurs du territoire (CCEL) à travers le programme local de l'habitat (PLH) qui vise le développement d'une **offre de qualité et diversifiée** et définit **des conditions d'organisation**, tout en confortant l'armature urbaine.

Cette thématique était déjà une composante majeure du PADD arrêté en 2017 pour la Commune, à travers l'axe III : « DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT ». Consciente du déséquilibre de l'offre en logements et des problèmes qu'il peut engendrer (difficulté d'accueillir les jeunes quittant le domicile parental, d'accueillir les ménages aux revenus moyens ou modestes, les personnes âgées souhaitant rester sur le territoire...), la Commune de Colombier Saugnieu **s'est engagée dès 2008 à accroître son parc de logements locatifs sociaux avec un objectif de 20 % des nouveaux logements**. Cette exigence se veut confirmer et même renforcer **avec un taux augmenté à 25 % pour le PLU actuel**.

# Les dispositions intégrées dans le PLU en 2017

Les objectifs en matière de logement social sont traduits dans le PLU à travers différents outils :

Les objectifs en matière de logement social sont traduits par **un dispositif réglementaire qui impose la réalisation de logements sociaux dans les programmes d'une certaine importance**, dont une majorité est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation répartis de manière équilibrée entre les trois polarités.

- Concernant la règle relative à la « mixité sociale », les modalités d'application de la règle inscrites dans la définition et dans les articles 3 des chapitres des zones U à vocation mixte et AU indicées a, b, c et e ont été simplifiées et clarifiées, en ne visant que le nombre de logements, c'est à- dire en supprimant la référence aux 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au nombre de lots. Il a également été réaffirmé que la règle prend en compte toute division intervenue depuis le 28 juin 2017, date d'approbation de la révision du PLU.

Extrait du règlement article U3 :

*« Tout projet comportant des surfaces destinées à l'habitation, ou toute opération ou programme d'habitation, devra affecter à des logements à usage locatif social au moins 25 % du nombre de logements. »*

# Les dispositions intégrées dans le PLU en 2017

Les objectifs en matière de logement social sont traduits dans le PLU à travers différents outils :

- Le règlement graphique du PLU définit également des « **secteurs de mixité sociale** » (SMS) reportés selon la pièce **4.1.a « Annexe 1 du règlement »**. Il s'agit d'une liste de servitudes dans lesquelles les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant un nombre minimum de locatifs sociaux. **Cette disposition est applicable dès le premier logement créé** et vise à produire à minima, en premier lieu, le nombre minimum de logements locatifs sociaux, complété le cas échéant pour respecter le pourcentage minimum défini par la servitude.

Liste des secteurs de mixité sociale :

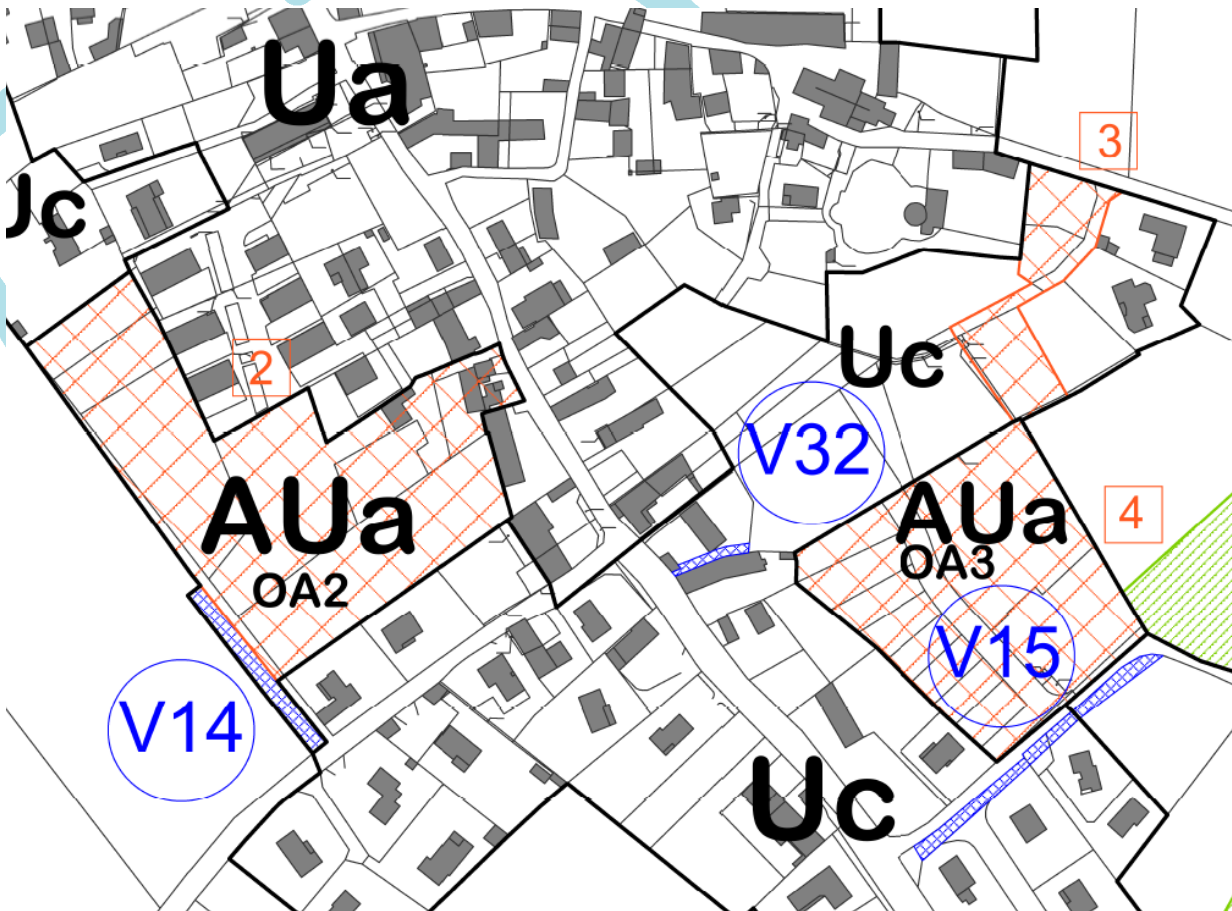
Le PLU compte **14 secteurs de mixité sociale** (dont un supprimé par la modification n° 2) qui imposent chacun :


- Le type de logement social attendu : logement locatif social (LS) ou logements à bail réel solidaire (BRS)
- Le pourcentage minimum du programme de logements attendu (25 à 30%) et le nombre minimum de logement attendu, ainsi que leur répartition si le programme doit associé LS et BRS

Ces secteurs sont répartis en zone Au indiquée (a ou b), en zone Ua et Uc.

# Les dispositions intégrées dans le PLU en 2017

Exemple extrait du règlement graphique et annexe 4.1.a – Secteur Colombier :



 Secteur de mixité sociale destiné à la réalisation de programme de logements

N° de secteur	Lieudit / Rue ou nom de l'opération Zonage PLU	Logement locatif social (LS) ou en BRS Pourcentage du programme de logements et nombre
1 <i>Supprimé par la modification n° 2</i>		
2	Colombier Chemin de Plambois AUa	30 % avec un <u>minimum de 12 logements</u> soit en LS locatif social soit avec un minimum de 6 LS et un maximum de 6 BRS
3	Colombier Rue de la Tour Uc	25 % avec un minimum de 1 LS (Uc)
4	Colombier Chemin du grand Frère AUa	25 % avec un minimum de 8 LS

# Inventaire logements

- La commune en matière de logements :
  - **1092** logements recensés à l'échelle de la commune en 2021, contre **614** en 1990
  - Une augmentation du nombre de logements commencés : **11** en 2018 et **50** en 2024

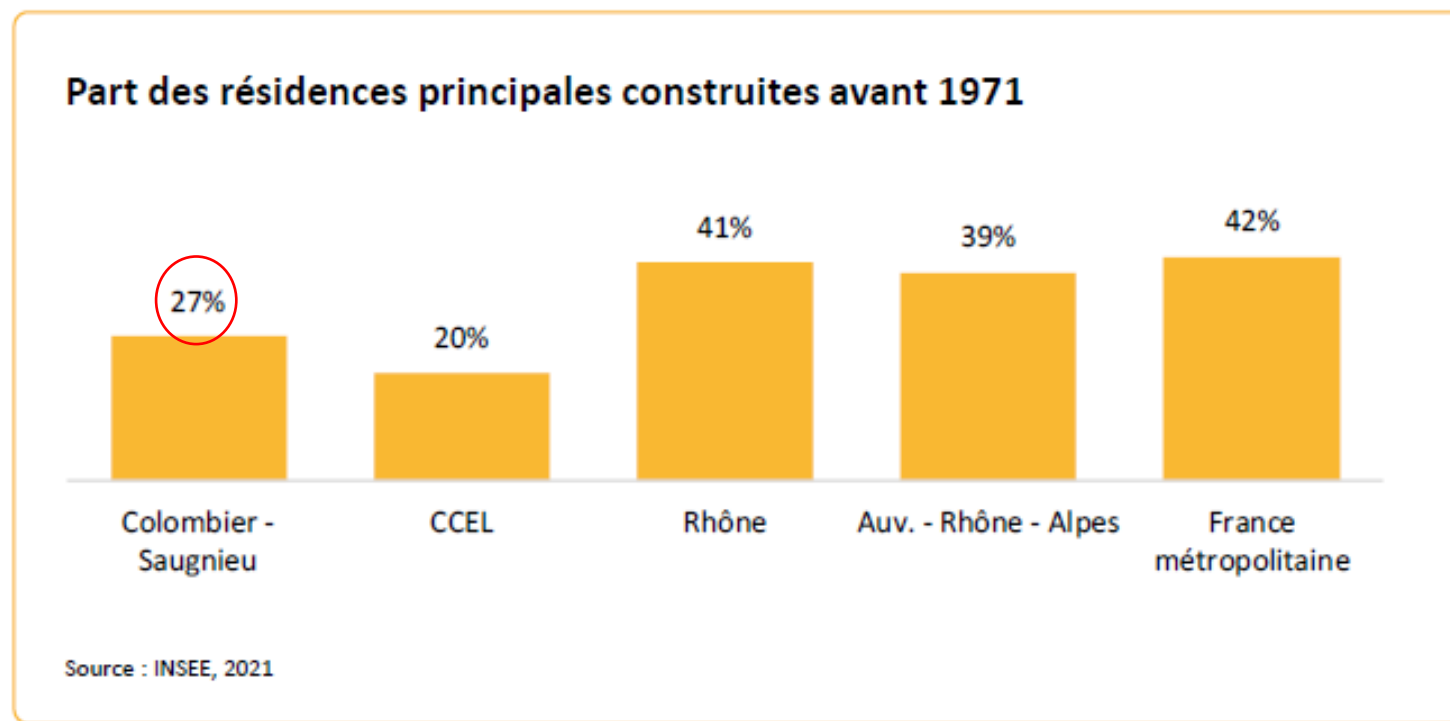
Sources données	Année	Nombre de logements commencés (date réelle d'ouverture de chantier)
DREAL / SITADEL - liste des autorisations d'urbanisme créant des logements Lien téléchargement données : <a href="https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=datafile&amp;datafileRid=8b35affb-55fc-4c1f-915b-7750f974446a">https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue?page=datafile&amp;datafileRid=8b35affb-55fc-4c1f-915b-7750f974446a</a>	2018	<b>11</b>
	2019	30
	2020	44
	2021	36
	2022	55
	2023	5
	2024	<b>50</b>
	Janv à février 2025	0
	Total 2018 à 2024	231

# Inventaire logements

- Une augmentation de la construction de logements proportionnelle à l'augmentation de la population : entre 2015 et 2021, une évolution de + **7,9%** de la population et un total de **2751** habitants en 2021 sur la commune, contre + **4,7%** pour la CC de l'Est Lyonnais (CCEL) et entre 2015 et 2021, le nombre de logements est passé de **984** à **1092** soit une augmentation de **108** logements
- **5,5** hectares est la consommation d'espace par l'habitat pour Colombier Saugnieu entre 2018 et 2023

# Constructions récentes et marché immobilier

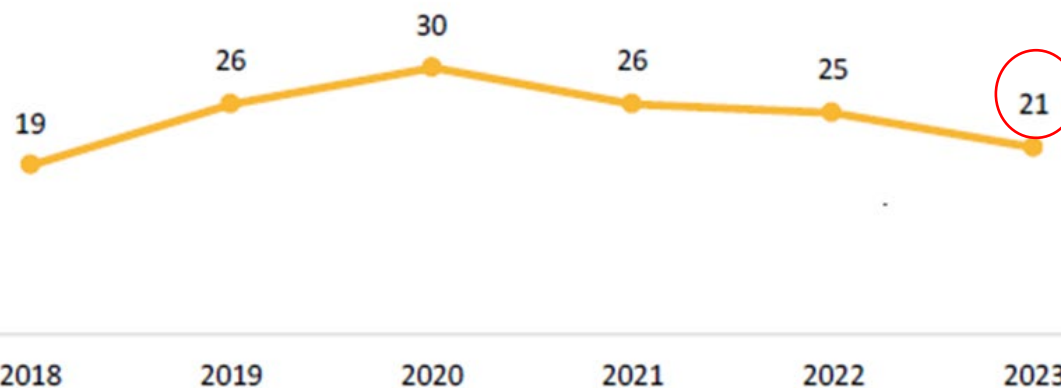
- Seulement **27%** des résidences principales ont été construites avant 1971: des logements récents supposant peu de risques de vétusté



# Constructions récentes et marché immobilier

- **21** permis de construire enregistrés en 2023 pour Colombier Saignieu contre **25** en moyenne les 5 années précédentes

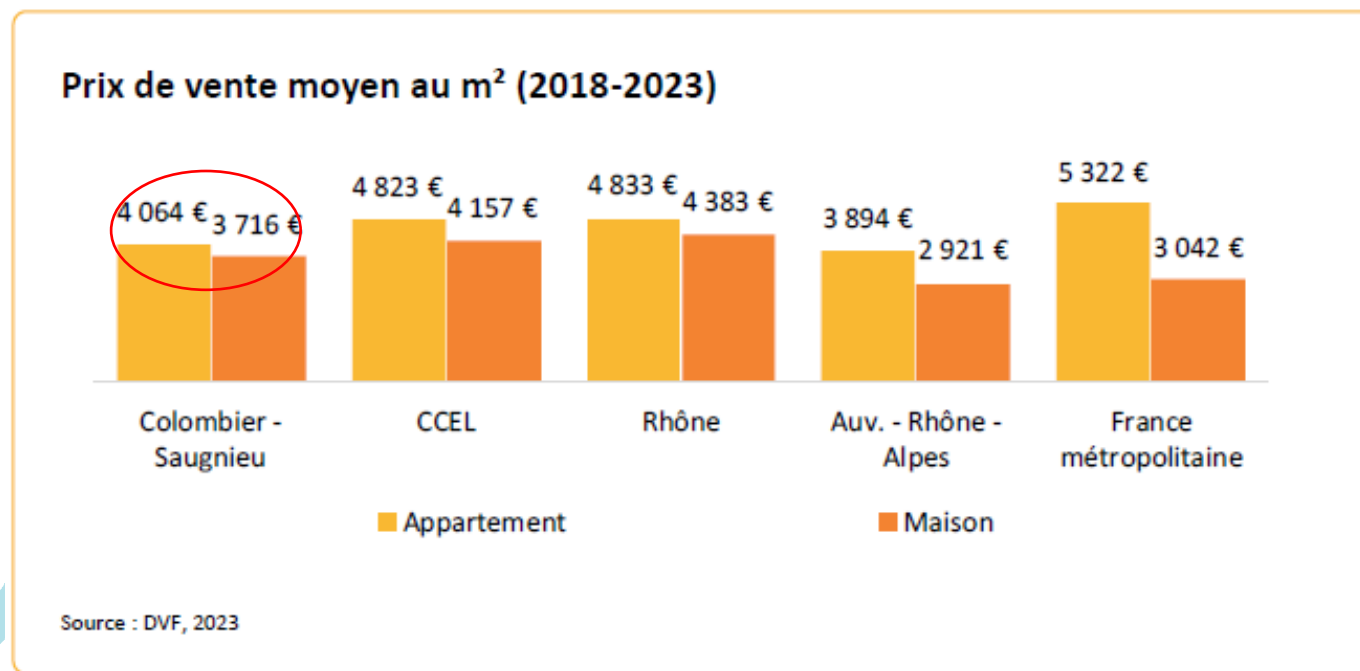
Évolution du nombre de permis de construire depuis 6 ans



Source : Sit@del2, 2023

# Constructions récentes et marché immobilier

- Des prix de l'immobilier aussi élevés qu'ailleurs pour Colombier Saugnieu



# Rappel éligibilité au logement social

- Les logements sociaux peuvent être financés par :
  - l'État (essentiellement via des aides fiscales) ;
  - les collectivités territoriales (région, département, agglomération, commune...) ;
  - la Caisse des dépôts et consignations : c'est elle qui octroie les prêts à très long terme en s'adossant sur les dépôts de l'épargne populaire comme le livret A)
- **PLAI** (Prêt locatif aidé d'intégration) : cible les ménages les plus modestes avec des loyers très bas.
- **PLUS** (Prêt locatif à usage social) : le plus répandu, s'adresse aux foyers aux revenus modestes avec des loyers accessibles.
- **PLS** (Prêt Locatif Social) : concernent des logements intermédiaires avec des loyers légèrement plus élevés, destinés aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour être éligibles à un logement HLM mais trop faibles pour se loger dans le secteur privé.

# Rappel éligibilité au logement social



Communauté de Communes  
de l'Est Lyonnais

## Nouveaux plafonds de ressources pour le logement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (sur la base des revenus 2023)

	Logement Locatif Social			Logement intermédiaire		Accession sociale	
	PLAI	PLUS	PLS	LLI (zone B1)	LLI (zone A)	BRS/PSLA (zone B1)	BRS/PSLA (zone A)
<b>1 personne seule</b>	12 759 € <i>1 063€/mois</i>	23 201 € <i>1 933€/mois</i>	30 161 € <i>2 513€/mois</i>	35 435 € <i>2 953€/mois</i>	43 475 € <i>3 623€/mois</i>	38 508 € <i>3 209€/mois</i>	38 508 € <i>3 209€/mois</i>
<b>2 personnes</b> sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap	18 591 € <i>1 549€/mois</i>	30 984 € <i>2 582€/mois</i>	40 279 € <i>3 356€/mois</i>	47 321 € <i>3 943€/mois</i>	64 976 € <i>5 415€/mois</i>	57 555 € <i>4 796€/mois</i>	57 555 € <i>4 796€/mois</i>
<b>3 personnes</b> ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeunes ménages ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	22 356 € <i>1 863€/mois</i>	37 259 € <i>3 105€/mois</i>	48 437 € <i>4 036€/mois</i>	56 905 € <i>4 742€/mois</i>	78 104 € <i>6 509€/mois</i>	69 183 € <i>5 765€/mois</i>	75 447 € <i>6 287€/mois</i>
<b>4 personnes</b> ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	24 875 € <i>2 073€/mois</i>	44 982 € <i>3 748€/mois</i>	58 477 € <i>4 873€/mois</i>	68 699 € <i>5 725€/mois</i>	93 556 € <i>7 796€/mois</i>	82 871 € <i>6 906€/mois</i>	90 078 € <i>7 507€/mois</i>
<b>5 personnes</b> ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	29 105 € <i>2 425€/mois</i>	52 915 € <i>4 409€/mois</i>	68 790 € <i>5 732€/mois</i>	80 816 € <i>6 735€/mois</i>	110 753 € <i>9 229€/mois</i>	98 101 € <i>8 175€/mois</i>	107 173 € <i>8 931€/mois</i>
<b>6 personnes</b> ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	32 800 € <i>2 733€/mois</i>	59 636 € <i>4 744€/mois</i>	77 527 € <i>6 460€/mois</i>	91 078 € <i>7 590€/mois</i>	124 630 € <i>10 386€/mois</i>	110 396 € <i>9 200€/mois</i>	120 598 € <i>10 050€/mois</i>
<b>Personne supplémentaire</b>	+ 3 657 €	+ 6 652 €	+ 8 648 €	+ 10 161 €	+ 13 886 €	+ 12 301 €	+ 13 440 €

# Recensement logement social

- Rappel zonage SRU :
  - Défini les communes ayant l'obligation de disposer de **20** ou **25 %** de leur parc de résidences principales en logement social
  - Critères retenus : communes d'au moins **3500** habitants et comprise dans une unité urbaine\* (ou un EPCI de + **50 000** habitants comprenant au moins une commune de + **15 000** habitants)

\*unité urbaine = commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de + de 200 m entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

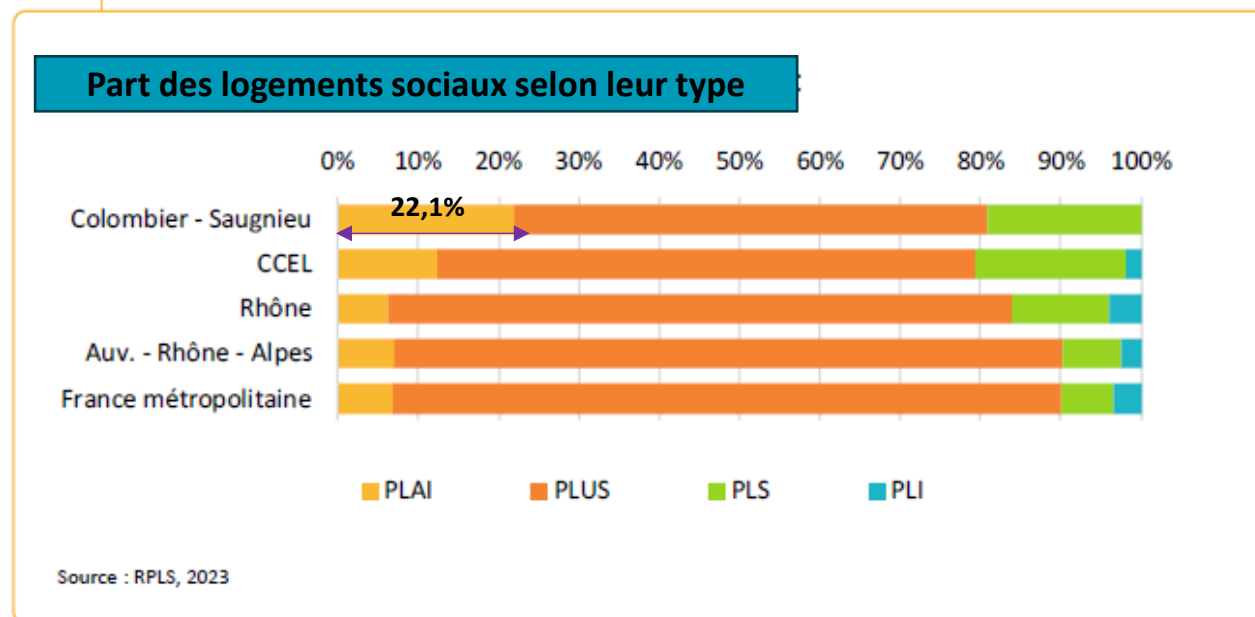
# Recensement logement social

- Un parc de logements sociaux plutôt limité sur la commune...
- Un taux de logements sociaux de **8,9%**

<b>Nb de logements sociaux en location en mars 2025</b>	<b>92</b>
<i>dont logements sociaux publics (bailleurs sociaux)</i>	82
<i>dont logements sociaux privés (propriétaires bailleurs privés)</i>	10
<b>Pourcentage de logements sociaux sur la commune de Colombier Saugnieu</b>	<b>8,9%</b>

# Recensement logement social

- ...Mais en augmentation sur les 5 dernières années :
  - **68** logements sociaux en 2023 contre **34** en 2018, soit **+ 34** logements depuis 2018
  - **22,1%** des logements financés en PLAI : une proportion supérieure aux autres territoires
- Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2024 :
  - **28 %** de la production de logements en social





**Merci à toutes et tous pour votre participation**