

PROJET DE MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE POMMIERS
Département du Rhône



ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 Mai au 13 Juin 2018

CONCLUSIONS MOTIVEES
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Edith LEPINE
Commissaire Enquêtrice
Désignée par le Tribunal Administratif de Lyon
Décision n° E18000068 / 69 du 30/03/2018

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pommiers est une commune périurbaine du Beaujolais, située entre Villefranche-sur-Saône et Anse, à une trentaine de kilomètres de l'agglomération lyonnaise. Elle compte près de 2500 habitants sur une superficie de 776 ha, dont 270 ha de vignobles.

L'enquête porte sur le **projet de modification du PLU n°1**, visant à ouvrir à l'urbanisation un secteur du centre-bourg sur 1,5 ha, qui avait fait l'objet d'un « périmètre de gel » dans le PLU de 2013. **Une O.A.P.** (Orientation d'Aménagement et de Programmation- est mise en place, accompagnée de modifications du règlement et de la création de 4 nouveaux emplacements réservés.

Cette première modification du PLU est l'occasion d'harmoniser la rédaction du règlement quant aux alignements et retraits avec celle retenue pour les zones dans lesquelles s'inscrit l'OAP.

Elle permet également d'inscrire en zone A au lieu de As une exploitation viticole pour permettre l'installation d'un cuvage.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 14 mai au 13 juin 2018 dans de bonnes conditions. L'information du public, la mise à disposition du dossier et les possibilités d'expression étaient multiples et conformes aux exigences légales.

27 contributions ont été recueillies émanant de 36 personnes qui ont utilisé l'ensemble des moyens possibles, dématérialisés ou non. 18 personnes se sont présentées aux permanences.

CONTRIBUTION DU PUBLIC

6 thèmes principaux ressortent :

- ✓ des demandes d'explications ou signalements d'anomalies, voire d'incohérences sur le dossier présenté ;
- ✓ une densité jugée excessive par 22 personnes ;
- ✓ les appréhensions de 20 personnes concernant l'intégration urbaine des bâtiments projetés, et en particulier de constructions de niveau R+2. En outre, l'étude de faisabilité EPORA –non contractuelle- présentant des vues ou esquisses 3D projetées, a suscité plus de réactions que le règlement souvent plus difficile à apprécier ;
- ✓ les problématiques de trafic et stationnement dans la perspective de l'OAP, jugées insuffisamment traitées,
- ✓ les doutes relatifs à la viabilité de nouveaux locaux commerciaux,
- ✓ et quelques réflexions plus isolées ou plus générales d'habitants qui redoutent l'impact du projet sur leur qualité de vie, leur environnement, leur sécurité.

CONTRIBUTION DES P.P.A. (Personnalités Publiques Associées)

3 avis exprimés seulement, tous favorables :

la **Chambre d'Agriculture** qui donne un avis favorable au reclassement de la parcelle 772 pour permettre la création d'un cuvage, et apprécie que les autres points de la modification du PLU soient sans impact sur les zones agricoles.

le **Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues**

et la **Commune d'Anse** indiquent n'avoir aucune observation à formuler et formuler en conséquence un avis favorable.

En l'absence de réponse des 14 autres P.P.A. consultées, leur avis est considéré comme favorable.

BILAN DU PROJET

Ce projet s'inscrit pleinement dans une politique de développement durable, car :

- il répond à des objectifs de création de logements abordables (35% de logements sociaux), aptes à **favoriser une mixité sociale** aux effets vertueux à l'échelle de la commune et bien au delà,
- il répond à de réels besoins du secteur, contribuant à soulager les tensions sur le marché immobilier,
- Il concrétise une politique de **gestion économe de l'espace** : en « rebâtissant la ville sur la ville », il évite la consommation de terrains naturels, préserve les surfaces nécessaires au maintien d'une activité viticole en pleine mutation, et permettra aux nouveaux habitants de bénéficier de la proximité immédiate de la majorité des équipements communaux, et des réseaux existants.
- il contribue au **développement des modes « doux » de circulation** en aménageant des espaces à leur usage.
- Il s'attache à requalifier l'entrée nord du bourg et la rue de la Mairie en renforçant leurs qualités paysagères pour le bien-être commun.

Mais **les documents appelés à cadrer la réalisation de ce projet vertueux présentés à l'enquête souffrent de quelques faiblesses** :

- ils ne permettent pas d'appréhender clairement la **densité des constructions** voulues sur les 4 secteurs de l'OAP : le nombre de logements fluctue tandis que le règlement ne définit pas de CES (coefficient d'emprise au sol). Or le schéma intégré dans l'OAP ne suffit pas à traduire l'effet urbanistique recherché.
- le texte de l'OAP stipulant un taux de « 35% de **logements sociaux** sur chaque secteur » paraît à l'inverse trop restrictif et ne correspond probablement pas au projet effectif.
- Les **axes de circulation** font l'objet du schéma présenté dans l'OAP accompagné d'emplacements réservés, alors que l'on peut encore s'interroger sur la pertinence de leurs débouchés. C'est notamment le cas de celui sur l'Allée de Vauxonne dont le rapport de présentation dit qu'il « pourra être envisagé » sans mentionner quelle alternative pourrait être retenue. C'est aussi le cas des 2 débouchés sur le chemin du champ du bois, face à l'école maternelle, chemin fermé aux heures d'entrée et sortie scolaire.

En marge du projet d'OAP, le reclassement de la parcelle n°772 en zone A afin d'autoriser la construction d'un cuvage à côté des bâtiments de l'exploitation viticole ne peut qu'être favorable au maintien de la viticulture et à sa valorisation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée, Edith LEPINE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour cette enquête par la Décision du n° E18000068 / 69 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, le 30 mars 2018, émets un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Pommiers,
sous 2 réserves suspensives :

1°/ Que le nombre de logements des secteurs 2, 3 et 4 soit revu à la baisse, a minima pour prendre en compte le dépassement déjà opéré sur le secteur 1.

2°/ Que le taux de 35% de logements sociaux soit inscrit dans l'OAP comme un objectif global sur les 4 secteurs.

J'accompagne cet avis d'**une recommandation** :

De reconsidérer le tracé des voies internes à l'OAP dans le cadre d'un plan de circulation du centre bourg avant d'entériner ou modifier les emplacements réservés.

Fait à Lyon, le 16 Juillet 2018

La commissaire enquêtrice

Edith LEPINE