

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



RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
SUR L'ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 Mai au 13 Juin 2018

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

SOMMAIRE DU RAPPORT

PAGES

<u>1 . GENERALITES</u>	3
<u>1.1 OBJET DE L'ENQUETE</u>	3
<u>1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE</u>	3
1.2.1 La procédure s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :	3
1.2.2 La procédure d'élaboration et d'approbation du projet de modification n° 1.....	4
du PLU jusqu'à l'enquête publique s'est déroulée comme suit :	4
<u>1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET</u>	5
1.3.1 Contexte et situation actuelle	5
1.3.2. Les objectifs et choix retenus par la Municipalité	5
<u>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	6
<u>2.1 CONTACTS ET REUNIONS AVEC LA MUNICIPALITE</u>	6
<u>2.2 MESURES DE PUBLICITE LEGALE ET INFORMATION DU CITOYEN</u>	6
<u>2.3 DOSSIER D'ENQUETE</u>	7
<u>2.4 EXPRESSION DU PUBLIC :</u>	8
2.5.1 Conditions matérielles d'expression du public	8
2.5.2 Expression du public :.....	8
<u>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE, AVIS OU COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</u>	9
<u>3.1 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	9
3.1.1 DEMANDES D'EXPLICATIONS / SIGNALEMENT D'ANOMALIES	9
3.1.2 UNE DENSITE JUGEE EXCESSIVE	15
3.1.3 REFLEXIONS SUR L'INTEGRATION URBAINE DES BATIMENTS PROJETES.....	17
3.1.4 LES PROBLEMATIQUES DE TRAFIC ET DE STATIONNEMENT DANS LA PERSPECTIVE DE L'OAP	19
3.1.5 LES DOUTES RELATIFS A LA CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX COMMERCIAUX ...	21
3.1.6 AUTRES OBSERVATIONS DIVERSES RELATIVES A L'OAP.....	21
3.1.7 HORS SUJET	22
<u>4. REFLEXIONS GENERALES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE</u>	23
<u>4.1 UN PROJET TOUT A FAIT VERTUEUX SUR LE FOND</u>	23
<u>4.2 DES FAIBLESSES DANS LES DOCUMENTS CONSTITUANT LA MODIFICATION DU PLU</u>	23
4.2.1 La première faiblesse tient à la difficulté d'appréhender la densité des constructions voulue sur les secteurs de l'OAP	23
4.2.2 La seconde faiblesse porte sur la répartition des logements sociaux	24
4.2.3 Les axes de circulation.....	24
<u>5. CONCLUSIONS</u>	24

1 . GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

Pommiers est une commune périurbaine du Beaujolais, située dans le département du Rhône, 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.

Le projet de modification du PLU n°1 soumis à l'enquête consiste principalement à ouvrir à l'urbanisation un secteur de 1,5 ha environ au centre-bourg de la Commune de Pommiers. Ce secteur classé UAb et UB avait fait l'objet d'un « périmètre de gel » (art. L123-2-A du code de l'urbanisme) inscrit au P.L.U. arrêté en 2013.

Une O.A.P. –Orientation d'Aménagement et de Programmation- est mise en place. Elle s'accompagne de modifications du règlement, et de la création de 4 nouveaux emplacements réservés.

Cette première modification du P.L.U. est l'occasion de mettre à jour certains points du règlement, et d'inscrire en zone A au lieu de As une exploitation viticole pour permettre l'installation d'un cuvage.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

1.2.1 La procédure s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le **Code de l'Environnement** régissant les enquêtes publiques, et notamment les articles L123-1 et suivants.
- La « Loi ALUR » (pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové – Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014) qui vise à produire plus de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles (titre IV).
- Et plus généralement le **Code de l'Urbanisme**, notamment l'article R151-6 « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville [...] » et L153-36 stipulant que « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

➤ Les documents-cadres

Pommiers fait partie des 382 communes de l'**Aire Métropolitaine Lyonnaise** dont la DTA –**Directive Territoriale d'Aménagement**- de 2007 a guidé l'élaboration des plans d'urbanisme. La DTA identifie pour Pommiers 4 grands enjeux :

- Maîtriser le mitage des paysages agricoles et naturels,
- Structurer le développement urbain,
- Maintenir l'offre en espaces ouverts agricoles de qualité,
- Renforcer les continuités fonctionnelles et écologiques avec les cœurs verts.

Sans énumérer toute la hiérarchie des documents de planification d'urbanisme et développement durable qui s'imposent au PLU, on peut se concentrer sur le **SCOT du Pays Beaujolais**, approuvé le 29 juin 2009, qui les prend en compte.

Le SCOT lui-même cadre le PLU de la commune de Pommiers dans un rapport de compatibilité avec les orientations données.

Il classe Pommiers en commune de polarité 2, faisant partie de la première couronne périurbaine d'Anse. Le SCOT confère à Pommiers un potentiel de construction maximum de 400 logements environ sur la période 1999-2030, majoritairement de type collectifs et groupés, avec un minimum de 20% de logements sociaux.

La **Communauté de Communes Beaujolais-Saône-Pierres Dorées**, à laquelle appartient Pommiers, n'a pas souhaité s'engager à ce jour dans un PLU.

Au niveau de la Commune de Pommiers, on notera que le **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), partie fondatrice du PLU approuvé le 4 novembre 2013, présentait déjà sur une « carte de synthèse » le secteur aujourd'hui objet de l'OAP comme un secteur stratégique dont l'aménagement devait être orienté, un secteur de renouvellement urbain.

Par ailleurs, le Conseil Municipal de Pommiers a arrêté le 19 janvier 2016, après enquête publique, un projet de création d'une **AVAP** (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Dans le zonage de l'AVAP, le secteur de l'OAP objet de la modification n°1 du PLU est classé en ZU2- Extensions urbaines : il ne comprend aucun bâtiment d'intérêt patrimonial (ni indéniable, ni remarquable), et ne fait pas partie du périmètre de protection de l'église St Barthélémy (XIIe siècle), classée monument historique. La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, a transposé automatiquement l'AVAP en Site Patrimonial Remarquable, mais la mise en compatibilité du PLU reste à conduire.

1.2.2 La procédure d'élaboration et d'approbation du projet de modification n° 1 du PLU jusqu'à l'enquête publique s'est déroulée comme suit :

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public, mais a été présenté le 6 octobre 2016 aux riverains concernés (Cf. compte-rendu de la réunion en annexe 1).

Il a ensuite reçu le 11 octobre 2016 un **accord préalable du Conseil Municipal**, suivi de plusieurs réunions de travail, jusqu'au 12 septembre 2017, date de la présentation du projet finalisé aux **P.P.A. (Personnes Publiques Associées)**.

Sur la demande déposée le 11 novembre 2017 par M. le Maire de Pommiers, la **MRAe –Mission Régionale d'Autorité environnementale-** de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, a pris le 10 janvier 2018 la décision de **ne pas soumettre cette modification du PLU à une évaluation environnementale**.

Puis, par sa **Décision du 30 mars 2018**, N° E18000068 / 69, le **Président du Tribunal Administratif de Lyon** a désigné Edith Lépine en tant que commissaire enquêtrice chargée de procéder à l'enquête publique.

L'**arrêté du Maire** (n°2018/052), en date **du 23 avril 2018**, a prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de la commune de Pommiers. Il a été complété par l'arrêté n° 2018/059 en date du 30 avril reprenant les modalités de mise à disposition du dossier et d'expression du public en incluant le site prévu sur Registre Démat.

1.3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.3.1 Contexte et situation actuelle

La **croissance démographique** se poursuit à Pommiers au rythme de 1,5% par an après avoir connu un taux de 2,3% sur la période 1999-2008.

Car la commune est attractive, notamment pour les couples et particulièrement les couples avec enfants, sur-représentés comparativement à la moyenne nationale : 41,9% des ménages vs 26,0%. Cette attractivité tient à ses paysages vallonnés, ruraux, jallonnés de bâtisses en pierres dorées, conjugués à l'accessibilité des 2 bassins d'emploi que sont l'agglomération de Villefranche et, par la vallée de la Saône (A6 notamment), celle de Lyon.

Mais la voiture individuelle est le moyen de transport privilégié, car aucun transport en commun ne dessert Pommiers.

Caractéristique de l'activité viticole dans cette région, la répartition de **l'habitat à Pommiers** est relativement morcelée, avec au-delà du bourg, plusieurs hameaux.

Le taux de logements vacants s'est réduit depuis 1999, se situant à environ 10% seulement (*source : Evaluation du SCOT en 2016*).

Ainsi le marché foncier est-il plutôt en tension, malgré un rythme de construction élevé de 19 logements par an de 1999 à 2017. Orienté vers l'habitat pavillonnaire à la fin du XXe siècle, il s'est diversifié depuis les années 2000 avec des logements individuels groupés et des logements collectifs. Mais en 2007, 93% du parc résidentiel était encore constitué de logements individuels.

54 logements sociaux ont été construits ces dernières années dans le cadre de 5 programmes différents.

Le rapport de présentation du dossier d'enquête fait état de 377 logements produits depuis 1999, sur un total de 446 logements autorisés par le SCOT à l'horizon 2030 (vs 393 si l'on se réfère au dossier du PLU 2013 – cf. supra).

Il reste sur le territoire urbanisé un potentiel de 2,5 ha de « dents creuses », auquel s'ajoute un potentiel de division de 1,1 ha.

Le secteur aujourd'hui en projet avait été identifié dans le PLU en 2013 comme « un tissu urbain lâche dans la frange nord, favorable à des opérations de renouvellement urbain, pour une densification raisonnée et intégrée au paysage urbain du village ».

1.3.2. Les objectifs et choix retenus par la Municipalité

L'objectif est d'accompagner la croissance démographique en proposant un nouveau parc de logements conjuguant mixité fonctionnelle et sociale, répondant principalement aux attentes d'une population jeune.

En fixant un taux de 35% de logements sociaux sur l'OAP, en accession à la propriété ou en location, la Municipalité veut progresser vers la cible de 20% de logements sociaux sur l'ensemble du parc immobilier.

Il s'agit d'une **opération de mutation d'espaces bâtis, permettant de densifier le tissu urbain** en évitant toute réduction des surfaces agricoles et naturelles de la commune.

L'emplacement choisi pour ce projet permet, du même coup, de réaliser la requalification de l'entrée nord du bourg, préconisée par le CAUE.

Une convention d'études et de veille foncière a été signée le 11/10/2017 avec **EPORA** –Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpin- couvrant les études pré-opérationnelles et opérationnelles, les acquisitions foncières et leur portage financier. (cf. Délibérations du Conseil Municipal du 06/09/2016).

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 CONTACTS ET REUNIONS AVEC LA MUNICIPALITE

➤ Les services de la Mairie

Le dossier de présentation m'a été transmis sur support numérique début avril ; un exemplaire imprimé du dossier d'enquête m'a été remis par la suite. Outre les pièces mises à disposition du public, celui-ci comprenait :

- les compte-rendus de 3 réunions de travail sur l'OAP, entre le cabinet d'urbanisme et les élus, les 26 avril 2017, 9 juin 2017 et 30 juin 2017,
- le support de présentation du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la réunion du 12 septembre 2017 et les invitations nominatives,
- le support de présentation du projet aux propriétaires fonciers réunis le 6 octobre 2017, les invitations nominatives et la feuille d'émargement,
- les courriers de notification du projet aux PPA, émis le 26 mars 2018.

➤ Visite des lieux

Le 13 avril, j'ai parcouru le territoire de la commune assez largement, visité de façon approfondie les lieux de l'OAP et rues environnantes.

➤ Rencontre des Elus

Le 17 avril, Monsieur Daniel PACCOUD, Maire de Pommiers et Président de la Communauté de Communes « Beaujolais – Pierres Dorées », accompagné de Monsieur René BLANCHET, Premier Adjoint, en charge notamment de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, m'ont reçue pour un exposé général du dossier, et afin de convenir des modalités de déroulement de l'enquête. Toutes mes questions ont reçu réponse immédiate.

Le 20 juin, 7 jours après la fin de l'enquête, j'ai remis à Monsieur PACCOUD, le PV de Synthèse des observations du public (cf. pièce jointe), et entendu son point de vue. Le 5 juillet, je recevais le mémoire en réponse.

2.2 MESURES DE PUBLICITE LEGALE ET INFORMATION DU CITOYEN

L'information du public sur l'ouverture de l'enquête, les lieux et dates des permanences a été réalisée, comme j'ai pu le vérifier, dans le respect des délais et supports réglementaires et au delà :

- Annonce légale par voie de presse : Le Patriote le 26 avril, Le Progrès le 27 avril et le 2 mai ;
- Affichage au format A2 sur fond jaune, sur les lieux concernés, place des Mousquetaires, et sur le panneau réglementaire de la Mairie, à partir du lundi 30 avril,
- annonce sur le site internet de la commune à partir du 30 avril, toujours en ligne à ce jour,

- un affichage sur le panneau lumineux d'informations municipales,
- annonce sur une quarantaine de lignes dans le bulletin municipal de Mai, « Pommiers infos » et éditorial du Maire expliquant la procédure et incitant à participer aux 2 enquêtes à venir, la seconde sur les PENAP se déroulant du 11 juin au 10 juillet. Ce bulletin municipal était distribué dans toutes les boîtes aux lettres mais aussi consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.

2.3 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête, du 14 mai au 13 juin .

Un poste informatique était à la disposition du public en mairie pour un accès au même dossier sous format électronique.

Le public pouvait également consulter et télécharger toutes les pièces du dossier sur le site internet spécialisé : <https://www.registredemat.fr/modificationplu-pommiers69480>

Ce site a reçu pendant l'enquête 112 visiteurs qui ont procédé à 388 téléchargements.

Le dossier comprenait **l'ensemble des pièces requises**, ainsi qu'un document complémentaire, mis à disposition par la Municipalité dans une volonté de transparence, l' « étude de faisabilité opérationnelle » réalisée par une équipe de 6 cabinets mandatés par EPORA (*cf. p. 6 de cette étude*). Il a fallu préciser en cours d'enquête qu'il s'agissait d'un simple document de travail, en aucun cas d'un document de référence du PLU opposable aux tiers.

Ci-dessous la **liste des pièces mises à disposition du public** :

- ✓ Rapport de présentation
- ✓ Règlement
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Liste des emplacements réservés
- ✓ Zonage
- ✓ Etude de faisabilité opérationnelle EPORA
- ✓ Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas
- ✓ Avis des personnes Publiques Associées (PPA)
- ✓ Arrêtés relatifs à la mise à l'enquête publique et à la mise à disposition d'un registre dématérialisé et avis d'enquête publique
- ✓ Les extraits du registre des délibérations du Conseil Municipal concernant le projet et l'enquête (2013.050 et 2016.050)
- ✓ Désignation du commissaire enquêteur
- ✓ Publication légales

2.4 EXPRESSION DU PUBLIC :

2.5.1 Conditions matérielles d'expression du public

Les **permanences** se sont tenues à la Mairie de Pommiers dans la « salle des Commissions et des Adjointes » dédiée à l'enquête aux dates et heures annoncées :

- Lundi 14 mai de 14h à 17h,
- Samedi 26 mai de 9h à 12h,
- Mercredi 13 juin de 14h à 17h.

En dehors des permanences, les conditions de confort offertes à la Mairie pour prendre connaissance des pièces du **dossier** soit sur papier, soit sur un poste informatique dédié, et consigner ses observations sur le registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Le **registre d'enquête** mis à disposition du public en Mairie avait été ouvert le 14 mai par Monsieur le Maire et parafé sur ses 15 feuillets par mes soins. Je l'ai clos le 13 juin à 17h15, il m'a été immédiatement remis.

Le **registre dématérialisé** était ouvert au public sur le site de REGISTRE DEMAT du 14 mai à 9h jusqu'au 13 juin à 17h.

Des courriers électroniques pouvaient également être envoyés à l'adresse ouverte par la Mairie : enquete.publique@mairie-pommiers.fr

Ils étaient alors transmis par les services de la Mairie à Registre Démat pour intégration au registre dématérialisé.

Des courriers sur papier pouvaient être envoyés par poste ou remis en Mairie à l'attention de la commissaire enquêtrice. Ils ont été dans ce cas positionnés sur le registre / papier.

2.5.2 Expression du public :

Au total, 27 contributions ont été émises par 36 personnes –certaines étant émises par 2 personnes conjointement. Chaque contribution pouvant contenir une ou plusieurs observations, au total une centaine d'observations ont été exprimées.

Tous les **modes de transmission** mis à disposition du public ont été utilisés :

1 contribution inscrite sur le registre en mairie

7 contributions transmises par courrier

6 par courrier électronique à l'adresse enquete.publique@mairie-pommiers.fr

6 déposées sur le registre dématérialisé « Registredémat »

7 reçues oralement en permanence.

Durant les permanences, 18 personnes se sont présentées, dont 9 venues en groupe à la dernière permanence.

Une personne, venue simplement s'informer lors de la 2^{ème} permanence, n'a pas souhaité émettre d'observation.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE, AVIS OU COMMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Les 36 personnes qui sont intervenues, 7 le faisaient sur des sujets ne concernant pas la modification du PLU. Restent 29 personnes qui n'ont pas toutes exprimé un avis tranché, mais on peut considérer que 9 d'entre elles ont donné un avis favorable ou « plutôt favorable mais », et 20 se sont positionnées comme opposées ou plutôt défavorables au projet.

3.1 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les sujets abordés peuvent être regroupés en **6 thèmes principaux** :

- les demandes d'explications ou signalements d'anomalies, voire d'incohérences sur le dossier présenté,
- une densité jugée excessive,
- les réflexions sur l'intégration urbaine des bâtiments projetés,
- les problématiques de trafic et stationnement dans la perspective de l'OAP,
- les doutes relatifs à la création de nouveaux locaux commerciaux,
- et regroupés sous une rubrique « autres observations diverses relatives à l'OAP » quelques réflexions plus isolées ou plus générales.

Hors sujet, car non relatives à la modification du PLU, 5 observations concernent le plan de zonage mis en place en 2013, et la constructibilité de quelques parcelles.

3.1.1 DEMANDES D'EXPLICATIONS / SIGNALEMENT D'ANOMALIES

▪ **M. Yannick GORSE**

- Relève que la **programmation** présentée en pages 19 et 28 de l'Etude de faisabilité opérationnelle (EFO) ne correspond pas à celle annoncée par les autres documents du dossier, ni même aux pages 26 et 27 du même document : le secteur 2 étant présenté au sud, avant le secteur nord-est.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une inversion a été réalisée dans les secteurs identifiés (anciennes dénominations suite à l'évolution du projet), mais il s'agit bien d'une simulation test pouvant permettre d'échafauder des scénarii pour répondre aux exigences de logements et en estimer l'impact économique. L'étude de faisabilité pré opérationnelle a permis d'orienter la modification du PLU mais ne se substitue pas au PLU.

Rectifications

LGTS INTERMEDIAIRES
SECTEUR 1 - Lgts réhabilités
SECTEUR 1 - Lgts neufs
SECTEUR 3 - 1 560 m ²
LGTS INDIVIDUELS
SECTEUR 2
SECTEUR 4
TOTAL
%

	LOGEMENT SOCIAL		ACCESSION SOCIALE			ACCESSION PRIVEE			TOTAL		
	sdP	Nb lgt	surface	sdP	Nb lgt	surface	sdP	Nb lgt	surface	sdP	Nb lgt
LGTS INTERMEDIAIRES											
SECTEUR 1 - Lgt réhabilités	400 m ²	5							400 m ²		5
SECTEUR 1 - Lgt neufs	310 m ²	5							310 m ²		5
SECTEUR 2	1 560 m ²	20						1 040 m ²	1 560 m ²	1 060 m ²	34
LGT INDIVIDUELS											
SECTEUR 3			1 120 m ²	600	7	2 080 m ²	900 m ²	10	3 200 m ²	1 500 m ²	17
SECTEUR 4						3 600 m ²	1 800 m ²	23	3 600 m ²	1 800 m ²	23
TOTAL	2 270 m²	30	1 120 m²	600	7	5 680 m²	3 740 m²	47	9 070 m²	4 360 m²	84
%	34%		8%			56%					

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Le rectificatif lève toute ambiguïté sur l'ordre de programmation prévu. Par ailleurs on notera que le tableau n'est cependant pas cohérent avec le texte du projet d'OAP qui stipule au §B – Principes de programmation : « **sur chacun des secteurs**, au moins 35% de la surface de plancher devra être dédiée à la production de logements sociaux, en locatif ou en accession ».

Mais ce tableau fait partie de l'étude pré-opérationnelle ne saurait donc être considéré comme une pièce du PLU opposable aux tiers, contrairement à l'OAP.

- Rapport de Présentation (RP) page 24 : concernant la création d'un axe nord-sud à destination des modes doux, « **Un débouché rue de Vauxonne pourra être envisagé** ». Ce débouché couperait une propriété non concernée par l'OAP (parcelle 1146) d'après le schéma p. 26. « Est-il vraiment à l'étude ? »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les modes doux étant à privilégier, l'organisation des circulations et des accès s'imposent dans une OAP et l'emplacement réservé V 13 relatif au traitement de la frange urbaine le long de l'allée de Vauxonne vient compléter le schéma général communal.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

L'emplacement réservé V 13 cité en réponse pré-existait au projet d'OAP, dès le PLU de 2013. Il suit toute la longueur de l'Allée de Vauxonne, de l'autre côté de la route, en vis à vis du lotissement actuel. Il ne saurait donc justifier le débouché envisagé précisément sur la parcelle 1146 (cf. Annexe 2 – Zoom sur le plan de zonage)

La seule justification possible du tracé de l'emplacement réservé V16 – création d'un cheminement piéton- qui débouche sur l'allée de Vauxonne en traversant la parcelle 1146 se trouve dans le rapport de présentation du PLU de 2013, à la page 164 présentant la « vision d'une trame piétonne idéale à l'échelle du bourg » (cf. extrait en annexe 2). Si aucun chemin ne figure ici sur le triangle de l'OAP, on repère un « chemin à créer » en vis à vis de la parcelle 1146, partant vers le nord en suivant les limites de parcelles agricoles. Mais ce chemin n'existe pas et ne fait pas l'objet d'emplacement réservé ni dans le PLU d'origine, ni dans le projet de modification n° 1. Avant d'inscrire l'emplacement réservé V16 au PLU, il y aurait donc lieu d'en étudier le tracé de façon plus approfondie.

- Quels espaces verts **au nord de l'OAP ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Un principe de trame paysagère le long des voies devra être inclus au moment des permis.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

➤ Règlement – Art. UB 6 – **Règle générale d’implantation** : Comment doit-on comprendre : « Dans la bande de constructibilité secondaire, (...) les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. » ?

➤ Règlement – Art. UB 7 – **Règle générale d’implantation** : « Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s’implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 3 mètres ». La phrase est incompréhensible ; les termes « au moins ou » seraient à supprimer ?

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Cette modification ne concerne pas uniquement le secteur de l’OAP mais l’ensemble des zones du PLU, à savoir : UA, UB, UC, UH, AUa. Il s’agit d’une nouvelle rédaction des articles 6 et 7 du règlement afin d’interpréter au mieux la constructibilité sur les parcelles. Un schéma permettra de visualiser la notion d’implantation des constructions sur la parcelle.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire pour l’article UB6.

Art. UB7 : effectivement, la rédaction n’est pas claire. La réponse donnée oralement par Monsieur le Maire est que l’implantation en limite séparative est admise; en cas de retrait, la distance entre tout point d’implantation et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

➤ **Diagnostic environnemental** (EFO p.11) : une explication approfondie du tableau est souhaitée, ainsi qu’une légende des points verts portés sur le plan qui l’accompagne.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le test de référence réalisé sur la parcelle n° 1787 a pour objectif de mettre en avant les éléments environnementaux qui seront à considérer dans les projets de construction.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Les lacunes du document quant aux légendes et commentaires montrent bien qu’il s’agit seulement d’un support pour une présentation orale en réunion, en aucun cas d’une pièce intégrée au PLU lui-même.

➤ Signification du **sigle SDP** ? Est-ce bien Surface de Plancher ? (EFO -Test de capacité)

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Il s’agit de la surface de plancher.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

➤ **Programmation réactualisée (EFO p. 28)** : M. GORSE demande une explication plus précise des tableau et schémas présentés par EPORA.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

La réponse concernant le tableau est apportée précédemment.

Concernant les schémas, ils ne sont que prospectifs et font partie des scénarii potentiels pour garder un équilibre entre accession libre et logement social groupés ou individuels, tel que l'impose l'environnement législatif aujourd'hui.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Se référer plutôt au document « OAP » du projet, qui lui est un document opposable, dans un rapport de compatibilité.

■ **M. Jean-Pierre ROS**

- « Reprend l'intégralité des remarques et interrogations formulées par M. GORSE. »
- Souhaite savoir **quels types de commerces** sont prévus en rez-de-chaussée.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Concernant l'activité commerciale souhaitée, les commerces de proximité et les services seront privilégiés en fonction de l'offre proposée.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

■ **Mme Catherine BONNEFOND et M. Eric TAVERA**

- **Point de vue à préserver :** Le schéma de l'OAP (opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) présente 3 points destinés à offrir un point de vue sur « les grands paysages » de l'ouest. « Or, le plan de masse en page 26 [de l'EFO] montre 2 immeubles R+2 en bordure de la rue de la Mairie, ce qui occulte complètement le dit point de vue ».
- L'étude de faisabilité opérationnelle (EFO) mentionne en page 31 : « **les hauteurs et la densité** diminuent progressivement pour s'insérer dans la trame bâtie existante ». Selon Mme BONNEFOND et M. TAVERA, « c'est exactement le contraire qui serait réalisé en secteur 3 puisque densité et hauteur de bâtiments augmenteraient à l'approche du centre de la localité. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les notions de point de vue à préserver ou de hauteur s'apprécieront au moment des dépôts de permis de construire ou d'aménager. L'étude EPORA n'est à interpréter aujourd'hui que sur un type de scénario ou de schéma de principe.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

- Les **3 points de vue à préserver** figurent effectivement sur le schéma de l'OAP, opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ce qui n'est pas le cas de l'EFO. On notera néanmoins que la carte de zonage de l'AVAP (cf. annexe 3) élaborée en avril 2016 ne présente pas de cône de vue à préserver sur ce secteur. Au contraire, sur ce document, s'arrête à l'entrée nord de la rue de la Mairie un point de vue à protéger situé le long de la D70 dite « Route des crêtes », point de vue sur le « grand paysage » : « le Val de Saône, les vallons de Pommiers, et en arrière-plan les Monts du Beaujolais ».

➤ Quant à la seconde observation, la « trame bâtie existante » pourrait peut-être aussi s'entendre comme faisant référence aux villas situées le long de l'allée de Vauxonne, en considérant non le bourg, mais seulement le secteur en triangle formé par la rue de la Mairie, l'allée de Vauxonne et le chemin du Champ du Bois.

- **Le groupe de 9 personnes** dont les propriétés sont situées sur les secteurs de l'OAP ou à proximité immédiate : **M. Roger PECCAUD et Mme, le Docteur Philippe DUVERGE et Mme, Mme Annie SEAUVE, M. B. PERRIER et Mme, Mme M-F. THOMASSON, M. Christophe THOMASSON.**

On notera que ces personnes ont estimé insuffisante l'information préalable qui leur a été donnée bien que 7 d'entre elles aient participé à la réunion du 6 octobre 2016.

Par la suite, Monsieur le Maire m'a indiqué avoir reçu ce même groupe de personnes après l'enquête, le 30 juin, pour un échange durant une heure et demie.

➤ **Le calendrier de l'opération, et les procédures qu'il sous-tend** sont demandés :

A quelle date se réunira le Conseil Municipal pour approuver ou non cette modification du PLU ?

Le rapport de présentation fait état de 70 logements restant à construire d'ici 2030 pour respecter les objectifs du SCOT, et l'EFO d'EPORA de 50 logements à construire d'ici 2024 sur un potentiel de 80.

Comment ces terrains seront-ils libérés dans les temps si leurs propriétaires ne souhaitent pas vendre, et que la commune n'a pas l'intention d'avoir recours à une DUP (cf. compte-rendu de la réunion du 6 octobre 2016) ?

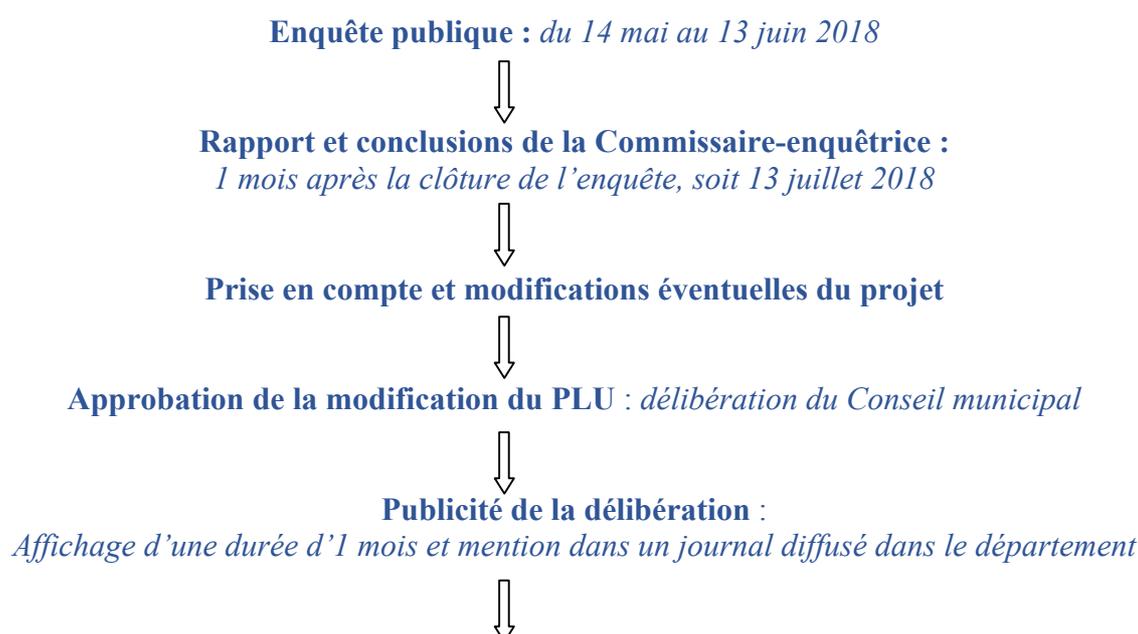
Quels sont les recours dont disposeront les propriétaires qui s'estimeraient lésés ?

Une procédure de conciliation est-elle prévue pour régler d'éventuels litiges ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Suite à la production du rapport définitif de la Commissaire-enquêtrice, le projet modificatif sera soumis au Conseil municipal pour approbation à partir du Conseil municipal d'octobre 2018.

La procédure est la suivante :



Transmission de la délibération au Préfet



PLU exécutoire

Concernant la disponibilité foncière, elle se fera au fur et à mesure des mises en vente par les propriétaires. Une procédure de DUP est à dissocier de la présente modification du PLU et n'est pas prévue.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

➤ « Quelle est la **signification de « proposer des vues** par un jeu sur les volumétries et la transparence du projet » alors que des bâtiments vont cacher la vue aux riverains de la rue de la Mairie, en bordure nord-est du secteur 3. » ? (M. PECCAUD)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Comme rappelé dans la réponse apportée à la problématique de hauteur et de densité soulevée par Mme BONNEFOND et M. TAVERA figurant en page 4, ces notions s'apprécieront au moment des dépôts de permis de construire ou d'aménager. L'étude EPORA n'est à interpréter aujourd'hui que sur un type de scénario ou de schéma de principe

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Cf. plus haut la réponse à Mme BONNEFOND et M. TAVERA.

➤ Il est dit que le « **bâtiment à valeur patrimoniale** » doit être mis en valeur. Comment ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Son obligation de préservation constitue aujourd'hui sa mise en valeur. Le propriétaire actuel ou futur en aura la responsabilité.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

➤ « Quelle est la destination du bâtiment au sud qualifié « de qualité moindre » que le bâtiment principal à préserver ? (M. PECCAUD)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Rien n'est actuellement prévu dans l'OAP.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

➤ EFO p.17 « **oubli de la mention de la parcelle 4'** correspondant comme pour la parcelle 7' à 140m2 environ, suite à l'élargissement du chemin du champ du bois » (M. PECCAUD)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit d'un élément technique cadastral n'ayant pas de lien avec la modification du PLU.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage. Monsieur PECCAUD doit s'adresser aux services du cadastre.

➤ **M. PERRIER**, qui déplore de n'avoir pas été convié à la réunion de présentation du 6 octobre 2016, s'étonne que le **secteur 1** ait déjà fait l'objet d'un permis de construire et que les travaux soient engagés. Il observe que le dossier d'enquête fait état sur ce secteur de l'« accueil de 10 logements » (rapport de présentation), l'EFO (p.26) d'un total de 10 logements dont 5 logements réhabilités et 5 logements à construire, alors que le **permis de construire** n° 069 156 17 F 0 0020 en date du 06/02/2018 a été accordé pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 15 logements dont 5 réhabilités.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La propriété du secteur 1 (dite « Coquard ») a été vendue à un investisseur qui a obtenu un permis pour rénover et construire 15 logements. Ce dossier a fait l'objet de différentes études et négociations avec notamment l'Architecte des Bâtiments de France et la municipalité. Le nombre de logements, supérieur à celui de l'étude de faisabilité, ne vient pas rajouter des logements supplémentaires à l'ensemble de la zone. Cette quote-part viendra diminuer la production de logements sur les autres secteurs.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

On peut s'étonner que le **nombre de logements inscrits dans l'OAP** soit traité aussi légèrement. Lorsque le permis de construire accorde 50% de logements supplémentaires, soit 15 logements, on ne peut pas considérer que le permis reste dans l'enveloppe de « environ 10 logements ». « Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitative. » dit le Décret n°2015-1783 du 28/12/2015 du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable dans sa fiche technique n°5 sur les OAP.

3.1.2 UNE DENSITE JUGEE EXCESSIVE

▪ Le groupe de 9 personnes

s'est montré « choqué par la dimension du projet »,

« un nombre de logements manifestement trop important » (M. PERRIER) ;

M. PECCAUD souhaiterait que soit revu à la baisse le nombre de logements sur le secteur de l'OAP et suggère « d'affecter par exemple l'ancienne cure à des logements sociaux ».

Mme THOMASSIN interroge : « la concentration de logements divers que montre le dossier (...) est-elle souhaitable pour le bien-être commun, est-elle l'avenir ? »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Se référer au préambule de cette note.

Le préambule du « mémoire en réponse » de la Municipalité est ici en annexe 4.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

a) considérations sur le cadrage chiffré du SCOT

Le PLU de 2013 fait état d'un objectif de construction fixé pour Pommiers par le SCOT de 393 logements neufs.

Ce chiffre prenait en compte pour la polarité d'Anse, une hypothèse médiane, puis pour les 4 communes de polarité 2 constituant la première couronne ansoise, l'hypothèse haute. Entre ces 4 communes, l'objectif global de 1030 logements neufs à produire entre 1999 et 2030 était réparti proportionnellement à leur population de 2009, soit 40% pour Pommiers.

Cette méthode est d'ailleurs celle décrite dans le document d'évaluation 2016 du SCOT comme étant celle utilisée par la DDT (cf. annexe 5).

On note que le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU porte ce chiffre à 446 logements par un nouveau calcul se référant pour le pôle d'Anse à l'hypothèse haute au lieu de l'hypothèse médiane et sur la base de la population de 2014 des 4 communes, soit toujours 40% pour Pommiers.

Ce changement d'objectif est-il acceptable alors que la révision du SCOT est seulement en cours ? On répondra par l'affirmative, car si le Haut Beaujolais a connu un net ralentissement du développement de sa population et de la construction de logements, le pôle d'Anse reste très dynamique justifiant de retenir une hypothèse haute.

C'est probablement la raison pour laquelle le Syndicat Mixte du Beaujolais en charge du SCOT n'a pas émis d'observation, pas plus que la DDT du Rhône. Les réflexions en cours du Syndicat s'orientent d'ailleurs sur la recherche d'autres critères que le nombre de logements construits, suite à la constatation d'un excès de focalisation sur cet indicateur (cf. Evaluation 2016 du SCOT).

377 logements étant déjà produits depuis 1999, il reste alors à construire 69 logements (= 446 – 377), près de 70 pour remplir l'objectif à atteindre d'ici 2030. L'OAP donne à Pommiers les moyens d'atteindre cet objectif, avant même d'utiliser les quelques autres disponibilités foncières offertes dans le bourg, notamment par la zone AUa.

b) la « concentration » dénoncée a deux vertus :

- elle permet de proposer des logements abordables en situation péri-urbaine,
- elle évite le « mitage » entraînant l'artificialisation des terres qui détruit le patrimoine écologique commun.

- **8 autres interventions** vont dans le même sens : **M. Alain DEFOIS et Mme Madeleine GEYNET, M. Jean-Pierre ROS, 2 anonymes, M. Pascal OLIVA, Mme Catherine BONNEFOND et M. Eric TAVERA, Mmes Thérèse DEROSIER et Maria FRATTIN, M. Henri GREUZARD et Melle,**

pour lesquels il est question d'« entasser des habitants, d'« urbanisation à outrance » ou « à l'extrême », de « projet de construction massif », de « densification excessive », de « densité surdimensionnée »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La densification envisagée est à comparer aux constructions existantes du lotissement du Coteau.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

La Municipalité n'a pas fait le choix d'inscrire dans le règlement des zones UB et UAb un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

Les bandes de constructibilités, retraits minimaux, espaces végétalisés collectifs imposés à partir de 3 logements, espaces de stationnement, ne suffisent pas à donner une vue claire de la densité future sur le secteur de l'OAP, d'autant plus que l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas réglementée (Art. UB 8).

C'est le nombre de logements inscrit au rapport de présentation et dans l'OAP (sans précision de surface ou de capacité), rapporté à la surface du secteur, qui seul permet d'évaluer la densification envisagée. Soit 87 logements sur 1,7ha = **50 logements /ha**.

Mais surtout, il faut rappeler que cette densité résulte d'**un choix volontariste et assumé**, orienté par les objectifs de développement durable de la France et même de l'Europe, déclinés notamment dans le SCOT.

3.1.3 REFLEXIONS SUR L'INTEGRATION URBAINE DES BATIMENTS PROJETES

▪ **M. GORSE** :

➤ Estime que le **style des constructions** présentées ne sont pas dans le style du village (cf. EFO) : bâtiments cubiques ou parallélépipédiques, fenêtres,...

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il ne s'agit que de schémas, le style des constructions sera apprécié au moment du permis en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Commentaires de la commissaire enquêteur :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

➤ « Les habitations situées le long de l'allée de Vauxonne sont toutes d'une **hauteur** de R+1 et le secteur 4 est prévu d'une **hauteur** max R+1, le secteur 2 devrait respecter les mêmes obligations. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Dans le cadre de toute organisation urbaine, il est tenu compte d'une harmonisation des hauteurs de constructions qui sera appréciée au moment du dépôt des permis de construire ou d'aménager.

Commentaires de la commissaire enquêteur :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

➤ « Règlement – art. UB7- « *Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout ou à l'acrotère* » : un **retrait** de 3m semble plus judicieux. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La règle d'implantation en limite de fond de parcelle est inchangée pour l'ensemble des zones du PLU.

Commentaires de la commissaire enquêteur :

Dans le cas des constructions à réaliser sur les secteurs 2 et 4 de l'OAP, mitoyennes des villas existantes le long de l'Allée de Vauxonne, on conçoit que l'implantation en fond de parcelle puisse susciter des réticences.

▪ **M. DEFOIS et Mme GEYNET** :

➤ « qu'en plein centre de notre beau village (...) nous ayons des « barres » d'immeubles de **niveau R+2 c'est inacceptable**. Des immeubles R+1 comme la résidence HBVS derrière le centre commercial nous paraît être un bon compromis ».

▪ **M. ROS :**

➤ « ... 4 blocs de logements en **R+2 sur la zone 3** (au sud). Cette hauteur est trop importante vis à vis de l'environnement bâti actuel »

▪ **Mme BONNEFOND et M. TAVERA**

➤ « [...] impensable d'intégrer 4 immeubles **R+2 en cœur de ville** qui seraient plus hauts que Mairie et Ecole ! 4 bâtiments R+2 dans ce secteur qui représente la **seule aire « verte » de centre ville**, que l'on devrait chercher à préserver en la transformant en jardin public ! Et si l'on cherche à intégrer un bâtiment **R+2, cela se fait en partie basse de déclivité et non en haut** ! non seulement pour l'intégration au relief mais aussi pour diminuer les travaux de fondation. »

▪ **Mmes DEROSIER et FRATTIN**

➤ « Les immeubles **R+2** prévus sur les plans zones 1 et 3 ne semblent absolument pas compatibles avec l'environnement [...] »

▪ **M. PECCAUD**

➤ « **Enlaidissement prévisible** si le côté ouest de l'immeuble collectif prévu à cet emplacement présente un mur aveugle côté école » (EFO p.33 Vue depuis l'école)

▪ **M. PERRIER**

➤ Plusieurs constructions projetées le sont en **R+2**, ôtant toutes vues sur la campagne beaujolais environnante et ce sur un secteur pourtant labellisé GEOPARK dernièrement »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le principe de hauteur des constructions en centre bourg n'a pas été modifié depuis le POS de 1998 qui indiquait que les constructions devaient s'harmoniser avec le bâti existant dans un rapport de plus ou moins 1.50 m par rapport à l'existant. La ZPPAUP, devenue AVAP puis Site patrimonial remarquable n'ont fait que reprendre cette disposition en limitant les constructions à une hauteur de 9 m à l'égoût du toit, soit une hauteur correspond à un R+2.

Certains bâtiments sur la commune dépassent aujourd'hui cette hauteur. Toutes les constructions du secteur feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

Par ailleurs, il faut noter que l'effet visuel obtenu sera aussi fonction de la pente du terrain.

▪ **Mme THOMASSON**

➤ « 15 logements dans le sens de la pente...les habitants devront sortir dans la rue pour contempler les couchers de soleil si beaux vus de la terrasse, et avec cette **orientation nord-sud**, certaines pièces ne verront jamais le soleil ! »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le document d'EPORA constitue une esquisse et en aucun cas un permis de construire délivré. La remarque peut néanmoins être entendue.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

- **Pour 5 personnes : anonymes n°5 et 7, Mme Sandra GUILLOT, M. Pascal OLIVA, Melle GREUZARD,**

➤ c'est le principe même de construction au cœur du village de logements collectifs qui « va détruire toute l'âme et le charme » du village.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Se référer au préambule de cette note.

Le préambule du « mémoire en réponse » de la Municipalité est ici en annexe 4.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Le projet ne comprend pas seulement des logements collectifs, et au demeurant, ceux-ci correspondent aux attentes d'une population jeune, en recherche de logements au prix accessible. C'est certainement une évolution pour le village.

3.1.4 LES PROBLEMATIQUES DE TRAFIC ET DE STATIONNEMENT DANS LA PERSPECTIVE DE L'OAP

- **7 observations** anticipent un accroissement des **problèmes de circulation et de stationnement dans le centre-bourg** : **M. DEFOIS et Mme GEYNET, M. ROS, Anonyme n°5, Mme GUILLOT, M. OLIVA, Mme BONNEFOND et M. TAVERA, M. PERRIER**
 - M. ROS juge « indispensable un schéma global de circulation dans le centre-bourg ».
 - Mme GUILLOT, M. PERRIER, s'inquiètent des risques accrus à proximité des écoles.
 - Des difficultés rue de la Mairie sont annoncées.
 - Mme BONNEFOND et M. TAVERA soulignent la pollution induite. Ils pointent que « Le nombre de véhicules étant de 2 environ par foyer, cela rajoute 160 places de parking qui ne sont pas toutes prévues (...). »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La modification du PLU conjuguée à la requalification de la rue de la mairie se traduisant notamment par un élargissement, comme le montrent les esquisses (annexées en fin de document), permettront de concevoir des cheminements favorisant les circulations piétonnes ou d'autres modes de déplacement doux.

Dans le souci de réduire la vitesse, et en complément de l'aménagement au droit de l'école primaire et de la mairie, chaque secteur d'opération programmée devra intégrer des espaces de stationnement en conséquence; cette règle étant obligatoire pour l'obtention d'un permis de construire ou d'aménager.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

- Les modes de déplacement doux pour circuler dans la commune se justifient pleinement, mais quand 60% des actifs de la commune travaillent sur Lyon, sans transport en commun desservant Pommiers, on comprend que le problème n'est pas là.

Comment les habitants des secteurs 2, 3 et 4 de l'OAP quitteront-ils leur domicile aux heures de pointe quand la rue du Champ du Bois est fermée à la circulation pour assurer la sécurité des écoliers ? Les 2 voies de desserte débouchent sur cette rue à l'ouest et à l'est sur la rue de la Mairie où la vitesse sera réduite ?

Effectivement, un schéma global de **circulation** dans le centre-bourg devrait être pensé, risquant peut-être de remettre en cause les débouchés des voies de desserte interne de l'OAP.

- Le règlement oblige l'aménageur à créer 2 places de **parking** par logement de plus de 30 m² -le double de l'obligation légale-, une place par logement de moins de 30 m².

- **5 observations** portent sur **l'intensification prévisible du trafic sur les routes reliant le centre-bourg aux grands axes** : **Mme SAGAU-OLIVER, Mme BORTOLAMI et M. RICARDI, M. et Mme CHARROIN, Mme BONNEFOND et M. TAVERA, M. PERRIER**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'ensemble des remarques concernant l'intensification du trafic qui s'avère être relativement éloigné du périmètre de l'OAP. Concernant la RD 70, ses aménagements et la vitesse des véhicules, ce point relève exclusivement de la compétence du département.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

- Mme SAGAU-OLIVER cite la **montée de Bellevue**, elle demande que la vitesse soit réduite sur cette voie.
- Mme BORTOLAMI et M. RICARDI, attirent l'attention sur la dangerosité du **chemin de St Trys** où ils souhaitent que la vitesse soit limitée à 30 km/h et qu'un « vrai » trottoir soit installé à l'occasion de son élargissement (emplacement réservé V8). L'intervention de M. et Mme CHARROIN va dans le même sens, et craignant que cet élargissement incite à préférer cet itinéraire plutôt que la D70 pour accéder au village en venant d'Anse, ils demandent l'installation de systèmes de ralentisseurs.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Pour le chemin de St Trys, un emplacement réservé dénommé V8 figure effectivement dans le PLU. Il peut servir à sécuriser les déplacements piétonniers mais n'a pas vocation à faciliter la circulation et la vitesse des véhicules, source de dangers.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En accord avec la réponse du Maître d'Ouvrage.

- **M. et Mme DESBATS**
- jugent inversement que « tout développement de constructions nouvelles en dehors du centre village entraînerait la nécessité de lourds investissements de voiries que la commune ne saurait supporter (...) et qui auraient aussi et surtout un impact environnemental extrêmement défavorable. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Nous prenons note de cette remarque positive.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

3.1.5 LES DOUTES RELATIFS A LA CREATION DE NOUVEAUX LOCAUX COMMERCIAUX

- **Mme BONNEFOND et M. TAVERA, le groupe de 9 personnes citées plus haut, dont M.PERRIER en particuliers, Melle GREUZARD**

➤ « Des commerces sont prévus alors que des locaux sont encore disponibles. La mairie a été obligée de les acheter ne trouvant preneurs. Que se passera-t-il sur les 250m2 planifiés si personne ne veut s'installer ? » « Les nouveaux habitants ne feront pas leurs courses sur place puisqu'ils travailleront ailleurs. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La commune demandera aux futurs investisseurs de prévoir des espaces de commerce ou de service, libres à eux de les louer ou de les vendre.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

En outre, la proximité des écoles peut être un atout pour de nouveaux commerces et services de proximité.

3.1.6 AUTRES OBSERVATIONS DIVERSES RELATIVES A L'OAP

- **Mme BONNEFOND et M. TAVERA, M. PERRIER**

➤ Pourquoi viser plus que les 25% de logements sociaux imposés par la loi ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Se référer au préambule de cette note.

Le préambule du « mémoire en réponse » de la Municipalité est ici en annexe 3.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Le taux de 35% appliqué aux 4 secteurs de l'OAP permettra tout juste à la commune de se rapprocher, sans l'atteindre, de l'objectif de **20%** de logements sociaux sur l'ensemble des **nouveaux** logements construits de 1999 à 2030 (SCOT).

Globalement le taux de logements sociaux de la commune sera donc encore loin des 25% de l'ensemble des logements qui d'ailleurs ne concerne pas Pommiers.

- **9 observations : M. DEFOIS, Anonymes n°5, 6 et 7, Mme GUILLOT, M. OLIVA, Mme BONNEFOND et M. TAVERA, Mesdames DEROSIER et FRATTIN, Mme THOMASSON,**

➤ Emanant d'habitants redoutant un projet qui impacterait négativement leur qualité de vie, leur environnement et leur sécurité

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Nous sommes conscients que de nouvelles constructions perturbent et amènent des nuisances. La grande parcelle sans construction offre un espace dégagé fort apprécié par certains habitants.

Cependant, il s'agit d'espaces constructibles depuis longtemps qui s'aménagent au fil du temps et qu'il nous serait impossible de remettre en cause.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Du fait de sa situation péri-urbaine, Pommiers est appelée à évoluer rapidement, à accueillir de nouveaux habitants. Le projet permet d'y faire face en préservant au mieux ses espaces agricoles et naturels.

3.1.7 HORS SUJET

- **M. Michel GAUNET**

Demande que sa parcelle 737 (classée Ap) redevienne constructible

- **M. Gilles DANGUIN**

Souhaite que ses parcelles 85 et 87 (classées As) redeviennent constructibles

- **M. Christian JOET**

S'étonne que sa parcelle C308 « ni cultivable, ni pâture » et disposant d'un branchement au tout à l'égoût remis en état par la commune voilà 2 ans, soit classée Ap. Il demande qu'elle redevienne constructible.

- **M. et Mme Franck et Claire DESBATS**

Demandent que les parcelles (classées Ah) 61-62-63-64 (numérotation ancienne du cadastre) soient maintenues non constructibles.

- **M. et Mme PETROZZI**

Souhaitent pouvoir construire une seconde maison sur leur terrain situé au lieu dit Bel Air.

- **M. Pierre BRUNO**

Souhaiterait qu'une parcelle (non précisée) lui appartenant soit classée constructible.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Ces observations concernent le PLU de 2013, mais pas le projet de modification n°1.

3.2 - LES AVIS EXPRIMÉS PAR LES P.P.A. (Personnes Publiques Autorisées)

Les courriers adressés aux 17 P.P.A. le 26 mars (cf. pièce n° 13 du dossier d'enquête) demandaient une réponse pour le 30 avril. 3 réponses seulement ont été reçues à ce jour :

- **La Chambre d'Agriculture du Rhône** (3 avril 2018)

Donne un **avis favorable** à l'inscription d'une zone A à la place d'une zone As pour permettre l'évolution d'une exploitation existante avec la création d'un cuvage.

Annonce, après analyse, que le reste du projet n'impactant pas les zones agricoles, elle n'a **pas d'observation particulière** à formuler.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

- **Le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val d'Azergues** (6 avril 2018)

Indique n'avoir « **aucune observation** à formuler en rapport avec le réseau d'eau potable. »

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

- **M. le Maire d'Anse** (11 avril 2018)

N'a **aucune observation** à formuler et donne en conséquence un **avis favorable** à cette modification du PLU.

Commentaires de la commissaire enquêtrice :

Sans commentaire.

4. REFLEXIONS GENERALES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

4.1 UN PROJET TOUT A FAIT VERTUEUX SUR LE FOND

Comme le montrent les tendances démographiques récentes, et la situation du marché immobilier du secteur, il répond à une réelle attente, en particulier celle d'une population jeune en recherche de logements abordables dans cette zone géographique.

A ce titre, il entre pleinement dans une politique de mixité sociale dont on peut attendre des effets vertueux pour l'ensemble de l'agglomération.

Il s'inscrit pleinement dans une politique de gestion économe de l'espace : en « rebâtissant la ville sur la ville », il évite la consommation de terrains naturels et préserve les surfaces nécessaires au maintien d'une activité viticole en pleine mutation.

Il permettra aux nouveaux habitants de bénéficier de la proximité immédiate de la majorité des équipements communaux, et des réseaux existants.

En s'attachant à aménager l'espace public de l'entrée nord du bourg conformément aux recommandations du SCOT et du CAUE, il renforce les qualités paysagères du village pour le bien-être de tous.

Ces aménagements intégrant des espaces dédiés aux modes de déplacement « doux » (piétons, vélos, ...), ils contribuent au développement de leur utilisation.

4.2 DES FAIBLESSES DANS LES DOCUMENTS CONSTITUANT LA MODIFICATION DU PLU

Les documents qui doivent cadrer la réalisation du projet sont :

- le règlement (pièce n°2)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3)
- les emplacements réservés (pièce n°4) inscrit sur le secteur considéré
- et le plan de zonage (pièce n°5)

4.2.1 La première faiblesse tient à la difficulté d'appréhender la densité des constructions voulue sur les secteurs de l'OAP

Alors que les articles UA8, UA9, UB8 et UB9 du règlement mentionnent que ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, ni l'emprise au sol ne sont réglementées, on devrait pouvoir se référer au nombre de logements annoncés dans l'OAP.

Mais cet indicateur ne semble pas une base solide : sur un total 85 logements environ, ce qui est déjà un peu au delà du maximum alloué par le SCOT, la première réalisation en cours (secteur 1) a obtenu un permis de construire et réhabiliter 15 logements au lieu de « 10 environ » inscrits à l'OAP.

Dans ces conditions, les seules mentions de hauteur maximum des constructions et d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ne suffisent pas à déterminer un cadre suffisant pour garantir la qualité urbanistique du projet.

Une autre approche aurait pu être d'inscrire dans l'OAP une représentation graphique des volumes constructibles. Mais on ne peut pas considérer que le schéma présenté en page 7 de l'OAP soit suffisant pour traduire cette approche. Toutes les autres représentations figurent dans l'étude de faisabilité EPORA dont on a suffisamment dit qu'elle ne faisait pas partie du projet de PLU.

4.2.2 La seconde faiblesse porte sur la répartition des logements sociaux

Elle est indiquée dans le document de l'OAP comme étant de « 35% sur **chaque** secteur », ce qui ne correspond manifestement pas au projet (cf. tableau rectificatif du mémoire en réponse et divers supports de réunion).

4.2.3 Les axes de circulation

Ils constituent la partie la plus définie du projet : tracés dans le schéma de l'OAP, et objets d'emplacements réservés.

Néanmoins on a vu (§3.1.1 question de M. GORSE) que la situation du débouché de la voie réservée aux modes doux sur la rue de Vauxonne n'était probablement pas clairement déterminé.

4.3 LES POINTS DE MODIFICATION DU P.L.U. NE CONCERNANT PAS L'O.A.P.

La logique de réglementation des alignements des constructions est étendue aux autres zones constructibles, ce qui paraît nécessaire pour une gestion homogène de l'urbanisation.

Une parcelle agricole est rendue constructible pour un usage agricole (A) : il s'agit de permettre l'installation d'un cuvage à côté des bâtiments existants. Cette évolution paraît positive pour le maintien et la valorisation de l'activité viticole sur cette exploitation.

5. CONCLUSIONS

Conformément à la réglementation, les conclusions sont présentées sur un document séparé.

Fait à Lyon, le 14 juillet 2018
La commissaire enquêtrice
Edith LEPINE

ANNEXES

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 – Compte-rendu de la réunion d'information des propriétaires fonciers le 6 octobre 2016 (2 pages - transmis par la Mairie)

Annexe 2 – Zoom sur le plan de zonage du projet de modification n°1 du PLU (emplacement réservé V13)

Annexe 3 – Plan de zonage de l'AVAP

Annexe 4 – « Eléments de réponse au P.V. de Synthèse » / Rappel du contexte

Annexe 5 – Evaluation du SCOT - Tableau outil de contrôle de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCOT



Commune de Pommiers

Réunion du 6 Octobre 2016

Périmètre d'étude du Bourg Nord

Invités : les propriétaires fonciers inclus dans le périmètre d'étude de la partie Nord du Bourg afin de présenter les orientations décidées et arrêtées par le Conseil municipal.

Présents :

- **Elus de Pommiers** : Daniel PACCOUD, René BLANCHET, Arlette PROIETTI, Marie-France PELLEGRIN, Alain REYNIER.
- **Propriétaires fonciers** : Mme et M. SARRAT, Mme et M. PECCAUD, Mme COQUARD, Mmes GLEITZ, Mme et M. THOMASSON, Mme et M. GORSE, Mme FARGEOT, M. GREUZARD, M. GARRIDO, M. SEAUVE, M. Christophe THOMASSON, M. RENARD, Mme et M. DUVERGÉ, Mme et M. BERTHOUD.

Tous les résidents et propriétaires du périmètre étaient présents ou représentés, la réunion ayant pour objectif de rendre compte de l'état d'avancement des réflexions de la municipalité et répondre aux interrogations ou inquiétudes éventuelles des propriétaires concernés.

Monsieur le Maire a tout d'abord fait un rappel du principe de ce périmètre contraint par les nouvelles dispositions applicables aux politiques d'urbanisation des communes et qui doivent être transcrites dans les documents d'urbanisme.

Ainsi, dans le cadre de la convention signée entre l'EPORA, Etablissement Public Foncier d'Etat de l'Ouest Rhône Alpes, et la commune, le Cabinet D2P a été chargé de réaliser une étude afin de définir l'organisation et la faisabilité de la densification urbaine de ce lieu, afin de préconiser des principes d'aménagements futurs permettant de :

- requalifier l'entrée de village ;
- favoriser l'optimisation et la qualité de l'urbanisation et son intégration paysagère ;
- densifier et diversifier l'offre de logements (objectif de 35 % mixité sociale intégré dans le PLU) ;
- se mettre en cohérence avec les évolutions récentes des dispositions législatives et réglementaires ;
- maintenir une offre de proximité (commerces et services) ;
- valoriser les espaces publics et les cheminements piétons ;
- prendre en compte les objectifs de développement durable dans une stratégie globale de développement de la commune.

Un projet par étapes sur le long terme, qui ne se concrétisera que lorsque les propriétaires fonciers actuels seront vendeurs de leur tènement. L'EPORA négociera directement avec ces derniers pour l'achat des terrains et les recèdera à la commune au bout de 5 ans si aucun projet ne voit le jour entre temps. La commune n'a pas prévu dans ce projet d'avoir recours à une procédure sous la forme d'une DUP, Déclaration d'Utilité Publique, permettant ainsi le dialogue et la négociation avec les propriétaires.

Ainsi, il a été redit que, contrairement à certaines rumeurs, les propriétaires actuels ne subiront pas de contraintes (ventes forcées, démolitions...).

Du périmètre actuel, les maisons situées le long de l'allée de Vauxonne n'ont pas été prises en compte dans l'étude et ne sont pas incluses dans le phasage.

Les différentes phases d'aménagements ont été établies sur le principe de la disponibilité foncière potentielle au fil des années :

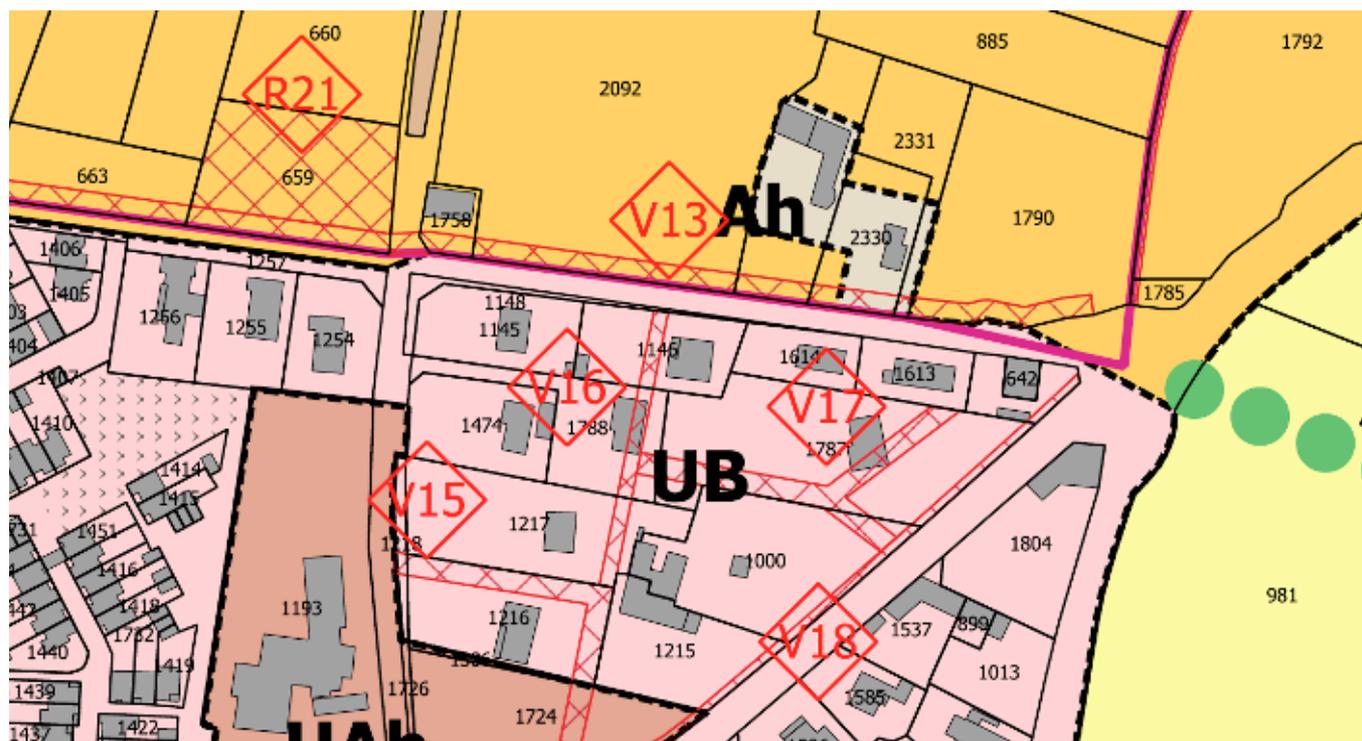
- la phase 1 s'inscrit dans cette disponibilité, le terrain de Mme Coquard étant actuellement en vente ;
- la phase 2 comporte en grande partie le terrain de la propriété Carvat pour laquelle L'EPORA s'est porté acquéreur ;
- la phase 3 comporte une partie de foncier non bâtie.
- quant à la phase 4, il s'agit d'une projection sur du très long terme.

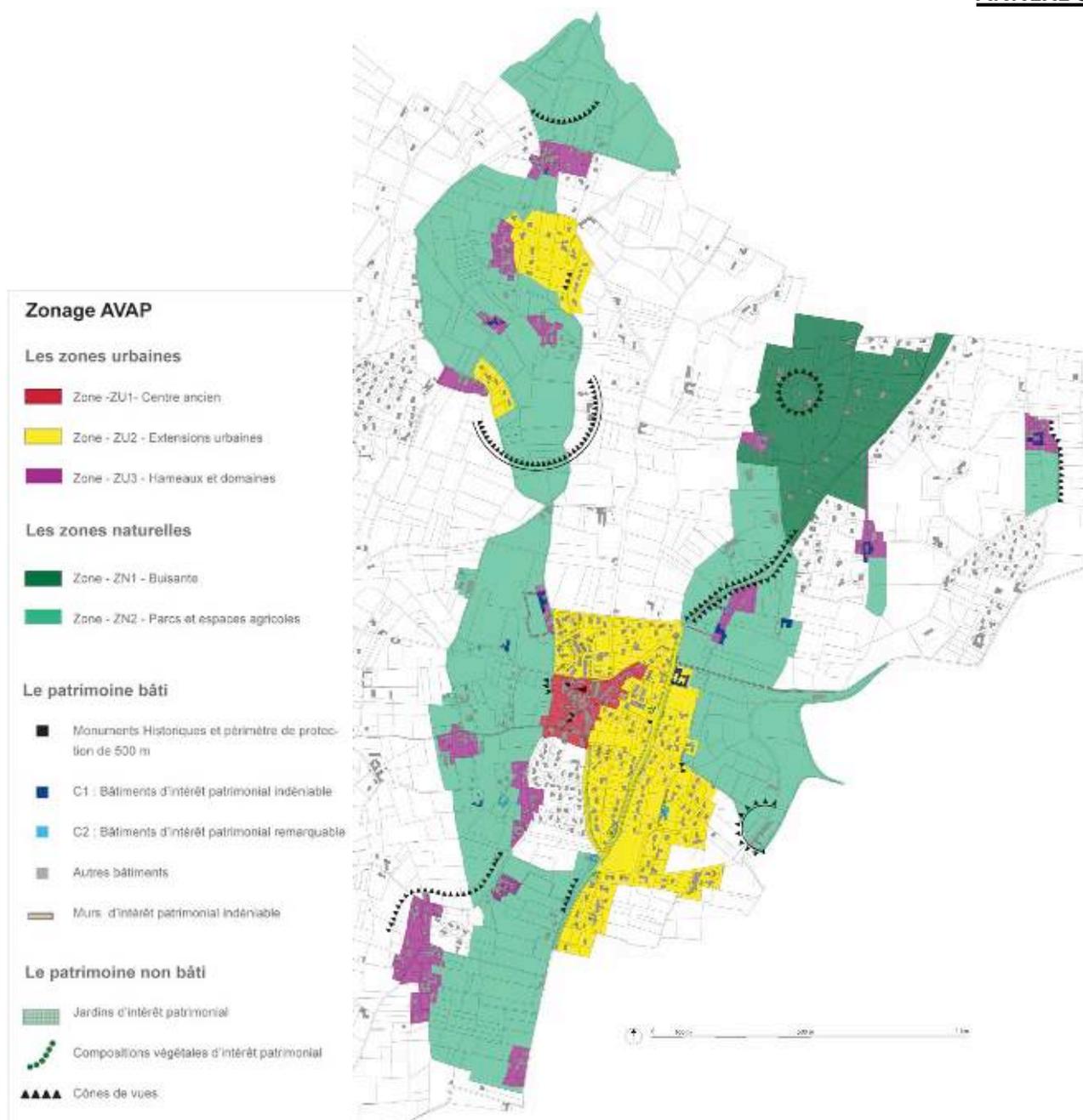


Sur le plan réglementaire, ces orientations générales arrêtées par le Conseil municipal devront être traduites au PLU sous la forme d'une OAP, Opération d'Aménagement Programmée.

Une modification du PLU n'affectant que cette zone devra être engagée au cours de l'année prochaine.

Il s'agit bien sûr d'orientations, rien n'est arrêté aujourd'hui, les projets seront présentés pour une concertation lorsqu'ils seront envisagés.





**PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
ENQUETE PUBLIQUE DU 14 MAI AU 13 JUIN 2018**

**ELEMENTS DE REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
DU 20 JUIN 2018
ETABLI PAR Mme LEPINE, COMMISSAIRE-ENQUETRICE**

1. Rappel du contexte

En préambule aux réponses aux différentes observations, il convient de rappeler le contexte.

Lors de la révision générale du PLU en 2013, un périmètre d'étude a été institué. Ce périmètre tient au fait que nous sommes dans un secteur proche du centre bourg et que l'une des contraintes tient à la loi SRU qui impose de « reconstruire la ville sur la ville ». D'autres lois sont venues compléter ce texte fondateur en poussant à la densification, tout en préservant l'espace agricole. Par ailleurs, au titre de la diversification de l'habitat, POMMIERS qui est en polarité 2 du SCOT Beaujolais se voit imposer une moyenne de 20 % de logement abordables sur le foncier disponible et repéré comme tel au sein des zones constructibles. Le PLU de 2013 a mis en place un certain nombre de règles en ce sens et a institué une OAP au-dessus du bourg, le long de la montée du Dalot. Dans cette OAP, non aménagée à ce jour, le taux prescrit de logements abordables est de 35 %. Mais ces mesures étaient insuffisantes pour parvenir à la moyenne de 20 %. Pour l'atteindre, la même moyenne a été retenue pour le périmètre d'étude.

Ce périmètre d'étude a une durée de 5 ans et il fallait donc engager les études qu'il sous-entend afin de le transformer en OAP. Par ailleurs, il a été fait appel à l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhônalpin (EPORA) pour le portage financier en cas de vente de parcelles. Cette structure est aussi habilitée à co-financer des études, aussi nous l'avons sollicitée pour l'étude de faisabilité confiée au cabinet D2P. Ces derniers, compte tenu du PLU en cours, des textes en vigueur et après de nombreux échanges sont arrivés au schéma d'aménagement présenté en annexe à la modification du PLU et à l'OAP. Il ne s'agit bien que d'une **étude de faisabilité** et en aucun cas un document contractuel. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne fixe, comme son nom l'indique que des orientations synthétisées dans le schéma de la page 7.

L'objet de cette enquête publique ne porte que sur la modification du PLU intégrant cette OAP et quelques ajustements réglementaires concernant quant à eux, l'ensemble de la commune

Retour d'expérience sur les orientations du DOG

Axe 2 : Développer durablement le Beaujolais par une organisation territoriale repensée

Le tableau ci-contre est la pièce du SCoT utilisée dans tous les PLU comme base de travail. Il sert de contrôle pour la DDT afin de vérifier la bonne compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT.

Ce tableau complique grandement l'élaboration des projets communaux car l'ensemble des attentions sont rivées sur des chiffres, alors que le projet d'aménagement d'un territoire doit avant tout être spatial.

Type de pôle	Nombre de logements à réaliser	Pôle	Hypothèse %		Commune	Hypothèse %	
			base	haute		base	haute
1	18 000	13-Villéfranche	25	35	ANNAS GIEZE UMAG	15	25
		19-Tignes	15	20	PURTIGNERA-SUR-TURDINE ST POUSEUR ST ROMAIN LES CHÊNES	25	45
2	12 400	21-Ampuis	15	25	CHERET SAINT JEAN-LA-BESSERE	25	40
		22-34 Communauté de Remets	7,5	12	CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY CHARENTAY		
		23-Chilly	7,5	14	COLLES-LA-VILLE MARIGNY PONT-FRANÇOISE	10	20
		24-Aixe	22	30	PENNEBEN MORANGE LACHASSAGNE FARCY ULTRERIS POLY-LE-MONIAL	20	30
		25-Auxillat	6	10	LIVRIEUX-VALLEURIS	10	15
		26-Bellevalley	24	30	CHERET TAPONAS CHARENTAY DIRAC SAINT-LAURENT CHARENTAY-EN-DE-MOULANS	15	30
		31-Beaune	7,5	10			
		32-Bois-ligny	7,5	13	LEGRY	15	30
		33-Villamagnan	10	17,5			
		34-Monsiat	7,5	12,5			
3	3 500	35-Lansure	10	15			
		36-St Etienne	25	40	PEYRON VALLEY-BEAULOIS	25	40
		37-Chazay	7,5	15			
4	2 400	41-Ourmouze	10	15			
		42-Chailley	10	25	CHERET MARCEL-LAZARQUES	20	30
		43-St Vincent	5	20			

Le calcul pour les colonnes de droite (fond bleu) est basé sur la médiane ou moyenne des hypothèses des colonnes centrales (sur fond orange).
Soit pour Villéfranche (ville) :
Hypothèse basse : $(18000 \times (25+35)/2) \times 0,5\%$
Hypothèse haute : $(18000 \times (25+35)/2) \times 0,5\%$
Sur 100% de chaque type de pôle
C'est-à-dire que pour les 100% de logements à construire sur les pôles de type 4, le pôle de Charentay pourrait en accueillir entre 60% et 85%. Le groupe de communes Charentay, Ourmouze pourrait accueillir de 40 à 55% de la médiane de la fourchette (60/85) de logements.

En orange : le SCoT
En noir italique : les remarques