



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de Pommiers

L'an deux mil dix-huit, le mardi seize octobre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de Pommiers dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Daniel **Paccoud**, Maire.

Membres en exercice	19
Présents	16
Votants	19
Pouvoirs	3

Présents : Mesdames et Messieurs Daniel **Paccoud** (Maire), René **Blanchet** (1^{er} adjoint), Arlette **Proietti** (2^{ème} adjointe), Jean-Michel **Coquard** (3^{ème} adjoint), Marie-France **Pellegrin** (4^{ème} adjointe), Patrick **Gaudillière** (5^{ème} adjoint), Jean-Claude **Demay**, Monique **Mathieu**, Marc **Neyra**, Eric **Bettant**, Agnès **Fuxa**, Fabienne **Pegaz**, Nathalie **Dulac**, Céline **Marcuccilli**, Vincent **Bureau**, Stéphanie **Druel**.

Excusés : Dominique **Schmitt**, Jocelyne **Crozet** et Alain **Reynier**.

Pouvoirs : Jocelyne **Crozet** donne pouvoir à Arlette **Proietti**, Dominique **Schmitt** donne pouvoir à Marie-France **Pellegrin**, Alain **Reynier** donne pouvoir à René **Blanchet**.

Secrétaire : Marie-France **Pellegrin**.

Objet : **Approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme - intégration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (délibération n° 2018.052)**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 04 novembre 2013 (délibération n° 2013.050) approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'article L 153-37 du Code de l'urbanisme autorisant le Maire à engager la procédure de modification et à établir ledit projet ;

Vu l'arrêté municipal n° 2018/052 en date du 23 avril 2018 prescrivant la mise à l'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport de Mme le Commissaire-Enquêteur daté du 16 Juillet 2018 ;

Monsieur le Maire rappelle le fondement de cette modification n° 1 et précise que dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 4 novembre 2013 par la délibération susvisée, un périmètre d'étude, au titre de l'article L123-2 a et b ancien du Code de l'urbanisme régi aujourd'hui par l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, avait été acté pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement. Ceci a eu pour effet de rendre impossible toute construction et installation sur le périmètre.

Dans la perspective d'élaborer un projet cohérent sur l'aménagement de l'entrée du Bourg Nord, la commune de Pommiers a confié à l'Etablissement Public Foncier d'Etat de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) la réalisation d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle afin de préconiser des principes d'aménagements 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 % de 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.

Le Conseil municipal, par délibération en date du 11 octobre 2016 (délibération n° 2016.050) a approuvé le scénario d'aménagement n° 4 issu de l'étude de faisabilité.

Ces principes fixent les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été soumises à l'enquête publique organisée du 14 mai au 13 juin 2018. Les contraintes et les perspectives d'évolution sont détaillées dans l'OAP elle-même.

Monsieur le Maire et M. René Blanchet, adjoint délégué à l'urbanisme, rappellent qu'une réunion ayant pour objectif de présenter la démarche aux propriétaires fonciers situés dans le secteur de l'OAP a été organisée le 06 octobre 2017. Ce principe de concertation, intégrant la présentation de la démarche, des principes de schéma d'aménagement, de ses objectifs et des modes opératoires, a été déployé auprès des habitants durant l'ensemble de la procédure. Par ailleurs, plusieurs entretiens ont permis d'échanger avec les propriétaires concernés.

Monsieur le Maire rappelle que la commune a décidé de faire appel à un bureau d'études qualifié pour la formalisation de cette Orientation Programmée d'Aménagement (délibération n° 2017.009 du 21 février 2017), en retenant l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA) qui a conduit précédemment la requalification du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Une enquête publique s'est déroulée du 14 mai au 13 juin 2018.

Une réunion, regroupant les Personnes Publiques Associées ainsi que les communes limitrophes et les établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, a été organisée le 12 septembre 2017. Le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme leur a été notifié le 26 mars 2018, sans qu'aucune observation de nature à remettre en cause le projet de modification n° 1 n'ait été relevée.

M. René Blanchet précise la nature des éléments du PLU impactés par cette modification : le rapport de présentation, le règlement et ses ajustements, la liste des emplacements réservés et la cartographie dont une mise à jour est nécessaire.

M. René Blanchet expose :

- que le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ont fait l'objet d'une étude attentive par la commission urbanisme réunie le 6 septembre 2018 ;
- que le rapport et les conclusions ainsi qu'une note explicitant les modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du dossier ont été transmis à l'ensemble des conseillers en amont de la présente séance.

Entendu le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ;

Considérant qu'en conclusion de son rapport en date du 16 Juillet 2018, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable 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.

Cet avis était accompagné d'une recommandation relative au tracé des voies internes de l'OAP dans le cadre d'un plan de circulation du centre bourg avant d'entériner ou modifier les emplacements réservés.

Le rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU explicite les modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du dossier.

Sur la réserve n° 1 :

Il y a lieu de rappeler le contexte de la modification. Dans son PLU approuvé en 2013, la commune avait mis en place un périmètre d'étude, au titre de l'article L123-2 a et b ancien du Code de l'urbanisme régi aujourd'hui par l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, qui avait pour effet de rendre impossible toute construction et installation sur le périmètre pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement. Les aménagements et les extensions des constructions existantes y étaient toutefois autorisés.

Afin de mettre en place un projet cohérent, la commune de Pommiers a signé une convention avec EPORA. Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues de cette étude pré-opérationnelle. De fait, cette dernière a pris en compte les aspects qualitatifs du projet et a aussi intégré une approche économique. La densité qui en résulte est non seulement liée à la volonté de conforter la centralité de la commune avec des formes appropriées mais aussi de permettre à l'OAP de trouver sa traduction opérationnelle.

C'est pourquoi, les élus rappellent que ce nombre de logements par secteur résulte d'une étude de faisabilité économique et qu'il s'agit plutôt d'un nombre maximum.

Sur la réserve n° 2 :

Il est préconisé par le Commissaire-Enquêteur que le taux de 35 % de logements sociaux soit global sur les 4 secteurs.

Nous savons que c'est au moment des dépôts de Permis de Construire ou de Permis d'Aménager que le service instructeur applique la règle.

Afin de répondre au mieux à cette demande, les élus ont fait le choix de mettre en place 4 secteurs correspondant aux 4 phases d'aménagement. Ainsi, il est introduit dans le règlement un secteur UB1 correspondant au secteur 1, UB2, au secteur 2, UB3 et UAb3 correspondant au secteur 3 et enfin UB4 pour le secteur 4.

Les incidences sur le règlement :

L'article 2 des zones concernées sera alors ainsi rédigé :

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre-Bourg de la commune.

Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu.

Elle rassemble une grande partie des équipements, commerces et services de proximité de la commune.

La zone UA est organisée en 2 secteurs :

- **Un secteur UAa** correspondant au centre historique de Pommiers,
- **Un secteur UAb** correspondant à la 1^{ère} couronne urbaine du centre historique dans laquelle on retrouve le pôle pédagogique et une galerie commerciale. Ce secteur comprend un **sous-secteur UAb3 rattaché à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

(...)

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
(...)
- **d'habitation dans le secteur UAb3** à condition que **35% du nombre de logements total de ce secteur couplé au secteur UB3** soit affectée à du logement abordable ou locatif social.

Si un secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation est déjà urbanisé ou si il est en cours de construction et si le nombre de logements est excédentaire par rapport au 35% requis, le pourcentage de logements abordables ou en locatif social pourra être réajusté pour conserver l'équilibre sur l'ensemble du secteur.

(...)

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées assez denses en continuité du centre ancien de la commune.

Cette zone comprend un **secteur UBs**, réservé à l'implantation d'équipements à vocation socioéconomique. **Elle comprend également les secteurs UB1, UB2, UB3 et UB4** concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b (aujourd'hui L151-41 4°) du Code de l'urbanisme.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :

- (...)

- **d'habitation** à condition que **35% du nombre de logements total du secteur (UB1, UB2, UB3 (couplé avec le secteur UAb3) et UB4** soit affectée à du logement abordable ou locatif social. Si un secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation est déjà urbanisé ou si il est en cours de construction et si le nombre de logements est excédentaire par rapport au 35% requis, le pourcentage de logements abordables ou en locatif social pourra être réajusté pour conserver l'équilibre sur l'ensemble du secteur.

(...)

Sur la recommandation (relative au tracé des voies internes de l'OAP dans le cadre d'un plan de circulation du centre bourg avant d'entériner ou modifier les emplacements réservés) : les élus font le choix de maintenir les emplacements réservés mis en place afin de rester « maître » des aménagements des espaces publics du secteur.

Après la communication de cette partie du rapport de présentation par M. René Blanchet, le débat s'instaure entre les conseillers, notamment sur l'historique du pourcentage 35 % de logements abordables et le nombre total de logements possibles, ainsi que les règles à transcrire dans les documents d'urbanisme.

Considérant que la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles L 153-36 à 38 et L 153-40 du Code de l'urbanisme ;

En l'absence d'autre question, Monsieur le Maire demande au Conseil municipal de se prononcer. Il propose un vote à bulletin secret, qui est accepté par l'ensemble des conseillers présents.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré à l'unanimité :

- **DECIDE** **d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;**
- **DIT** **que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le Département : le Progrès ;**

- **DIT** que, conformément aux articles L 153-19 à 22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Pommiers, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires du Rhône et dans les locaux de la Sous-préfecture de Villefranche-sur-Saône ;
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dès réception par le Sous-préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

La présente délibération, accompagnée du dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié qui lui est annexé, est transmise au Sous-préfet.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Ont signé au Registre des Délibérations les membres présents.

Rendue exécutoire par :
⇒ **transmission en Sous-Préfecture**
⇒ **affichage légal en Mairie**

Certifié conforme au registre.
Le Maire,

Daniel PACCOURD

