



## MODIFICATION N ° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE POMEYS





# MODIFICATION N ° 1 • SOMMAIRE

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| LE CONTEXTE .....                                                | 1  |
| Le contexte territorial .....                                    | 2  |
| Champ d'application de la présente modification simplifiée ..... | 5  |
| LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....                   | 6  |
| Les objets de la modification .....                              | 7  |
| L'adaptation des OAP au contexte .....                           | 8  |
| Les impacts de modification sur les surfaces des zones .....     | 12 |
| Impact sur l'environnement.....                                  | 12 |

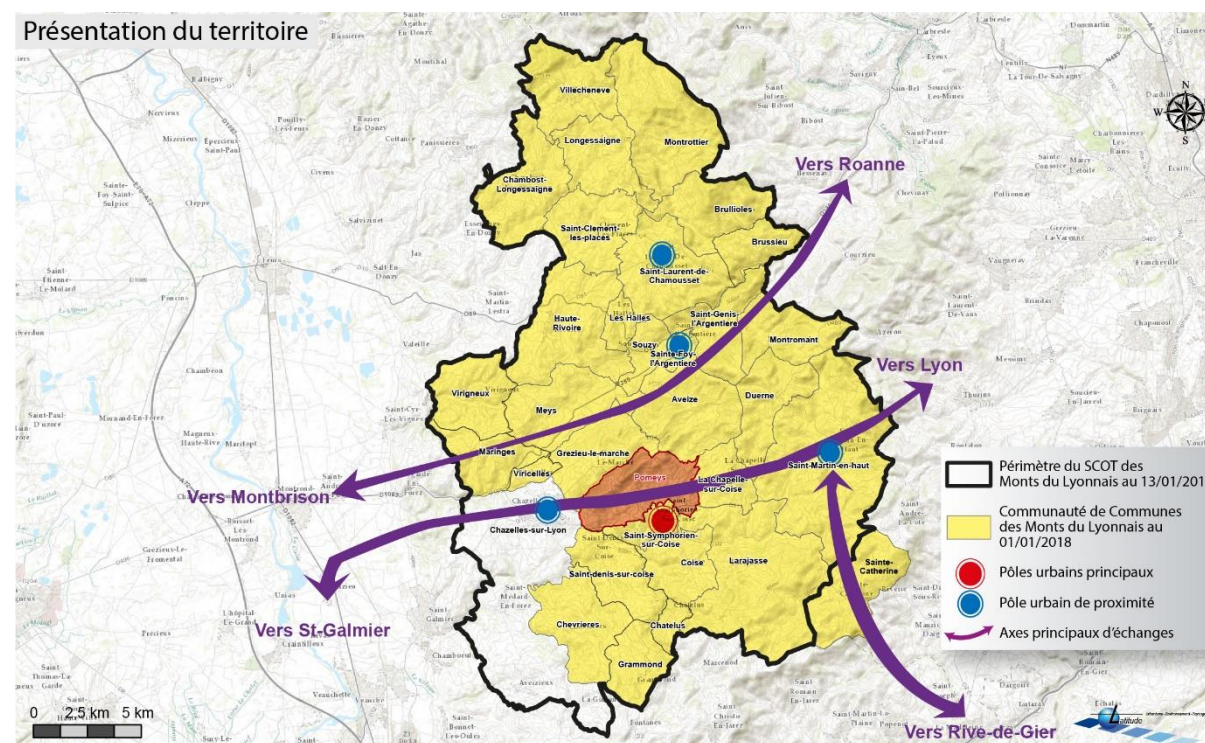
## LE CONTEXTE



# LE CONTEXTE TERRITORIAL

## Au cœur des Monts du Lyonnais

Située à l'Ouest du département du Rhône, la commune de Pomeys est limitrophe avec la Loire. Pomeys est située dans le secteur géographique des monts du Lyonnais, entre les agglomérations structurantes, à 50 km à l'Ouest de Lyon et à 40 km au Nord de Saint-Étienne. Le pôle relais le plus proche est Saint-Symphorien-sur-Coise, commune limitrophe à moins de 3 km au Sud.



## Pomeys

Superficie : 13.33 km<sup>2</sup>

Population en 2017 : 1145 habitants

Densité au km<sup>2</sup>: 80 habitants/km<sup>2</sup>

Altitude : de 502 m à 764 m

Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de communes des Monts du Lyonnais
- Du SCoT des Monts du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Aveize et Grézieu-le-Marché, au Nord
- Chazelles-sur-Lyon à l'Ouest
- Saint-Denis-sur-Coise, Saint-Symphorien-sur-Coise et Larajasse au Sud
- La Chapelle-sur-Coise à l'Est



## Le PLU en vigueur sur le territoire de Pomeys

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pomeys a été approuvé en 2019.

Le document a connu une modification simplifiée n°1 depuis. Le présent dossier porte sur une modification simplifiée n°2 du PLU.

## Rappel des grands orientations du PADD :

1- L'ambition générale: rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

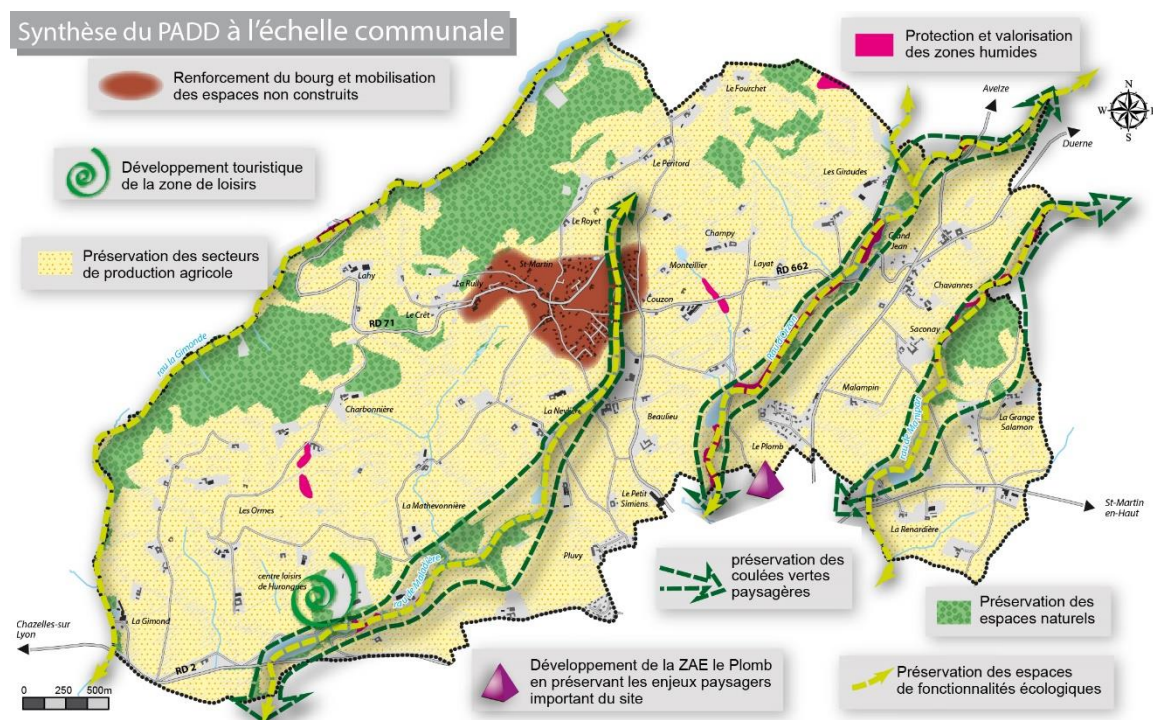
2- Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg, en particulier sur sa partie Ouest, en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et de loisir
- La mobilité et les déplacements

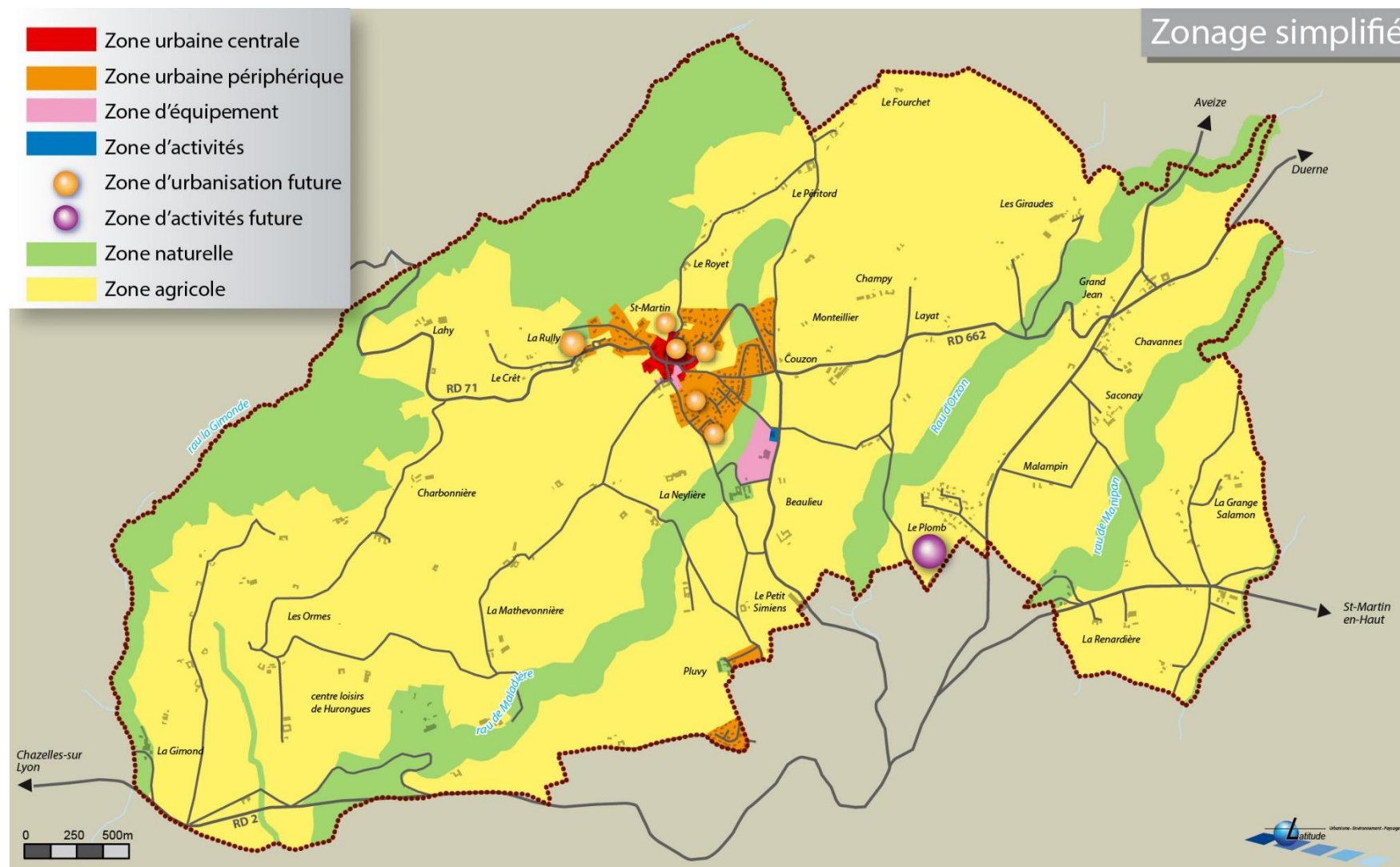
3- Reconsidérer les perspectives de développement des hameaux et des quartiers périphériques au regard des différentes contraintes

#### 4-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels



## Rappel des grands principes du zonage



# CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-45 L153-47 du Code de l'Urbanisme

### **Article L153-45**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

### **Article L153-47**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

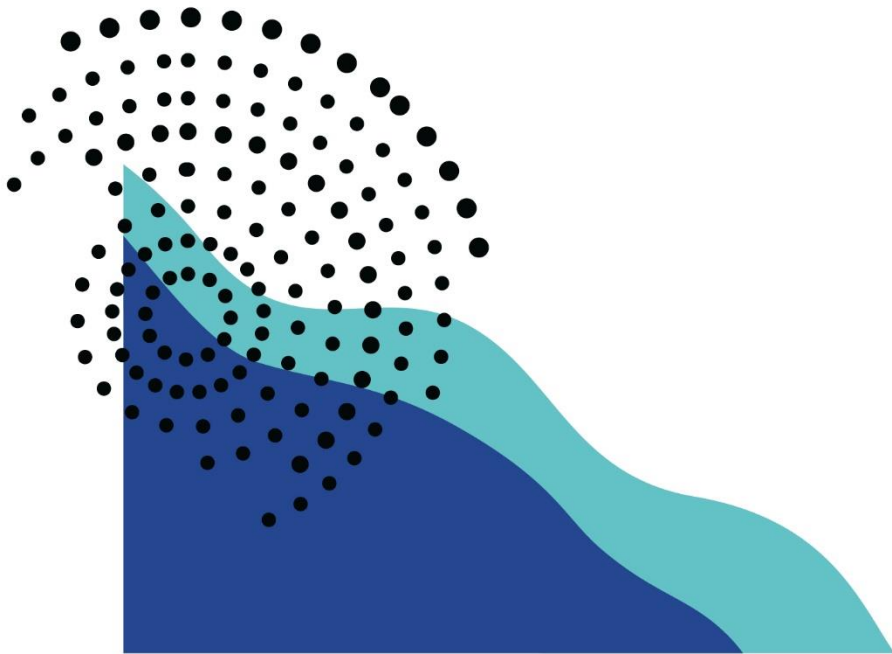
*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*





## LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objectifs poursuivis par la municipalité de Pomeys sont de rendre plus opérationnels les secteurs de développement mis en place dans le PLU à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'objet de la présente modification vise à modifier à la marge les principes des OAP de façon à mieux adapter les orientations à la topographie du terrain à une meilleure prise en compte des parcs et trames vertes paysagères présentes dans le bourg.

Seul le document des OAP est modifié, le PADD, le zonage, le règlement n'évoluent pas.



# L'ADAPTATION DES OAP AU CONTEXTE

## Motivations

Dans le cadre de la présente modification, le PLU de Pomeys intègre des OAP dites sans règlement et comportant différents objectifs en termes de :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- Mixité fonctionnelle et sociale ;
- Qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Besoins en matière de stationnement ;
- Desserte par les transports en commun ;
- Desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les orientations mises en place en traduction du SCOT avec une faible part d'habitat individuel, ne correspondent pas au marché actuel dans lequel la demande est principalement orientée vers un habitat individualisé. De plus sur un village comme Pomeys, les constructeurs n'ont pas la pratique de production de bâti intermédiaire. Enfin la petite taille des tenements urbanisables ouverts par le PLU de Pomeys, et la topographie, ajoutées à ces prescriptions viennent s'additionner et rendent difficile la mise en œuvre opérationnelle des principes des OAP. Aussi sans modifier les orientations en traduction du SCOT sur la part des logements individuels il apparaît nécessaire d'adapter les principes définis dans les OAP sans en modifier l'économie générale de façon à faciliter la mise en œuvre opérationnelle et l'économie de projet.

Les évolutions envisagées doivent permettre de faciliter le développement urbain et d'éviter que la complexité de mise en œuvre des principes proposés ne rende inconstructibles les secteurs de développement identifiés dans le PLU.

## Les points modifiés

- **La localisation des typologies bâties**

Les principes des OAP prévoient plusieurs types de formes urbaines : petit collectif, intermédiaire, habitat groupé et habitat individualisé classique (cette dernière catégorie est limitée à un maximum de 30% de la production de logements dans les secteurs hors dents creuses par le SCOT).

La localisation des typologies prévues est modifiée. En effet :

- Le secteur au-dessus du cimetière est identifié dans le PLU approuvé comme secteur d'habitat intermédiaire avec une densité minimale de 20 logts/ha. Le produit habitat intermédiaire ne trouve pas de marché suffisamment important sur la commune. Aussi il est transformé en habitat groupé avec une densité minimale de 20 logts/ha. Cette modification ne modifiera donc pas le nombre de logements produits sur le tènement, mais uniquement la forme urbaine qui correspond plus à la demande et aux besoins du marché actuel sur un village de cette taille.
- Le tènement de l'ancienne cure présente un jardin accompagnant la maison existante. Or le PLU prévoyait la construction de ce jardin et prévoyait un espace vert sur l'autre partie du tènement présentant moins d'intérêt paysager et plus de fonctionnalité opérationnelle pour la construction (bord de voie). Aussi la présente modification inverse sur le site de l'OAP, le secteur de jardin à préserver ou à aménager et le secteur de construction. Les orientations restent les mêmes en termes de produits logements à développer et de densité. Les deux secteurs présentent sensiblement la même surface le volume de constructions à venir reste donc inchangé. Par ailleurs on rappelle que les OAP s'appliquent dans un principe de compatibilité et non à la lettre, aussi le positionnement des espaces à construire ou à maintenir en espaces plantés peut sensiblement différer au moment de la réalisation de l'opération de construction (confirmation dans une large majorité de jurisprudences).

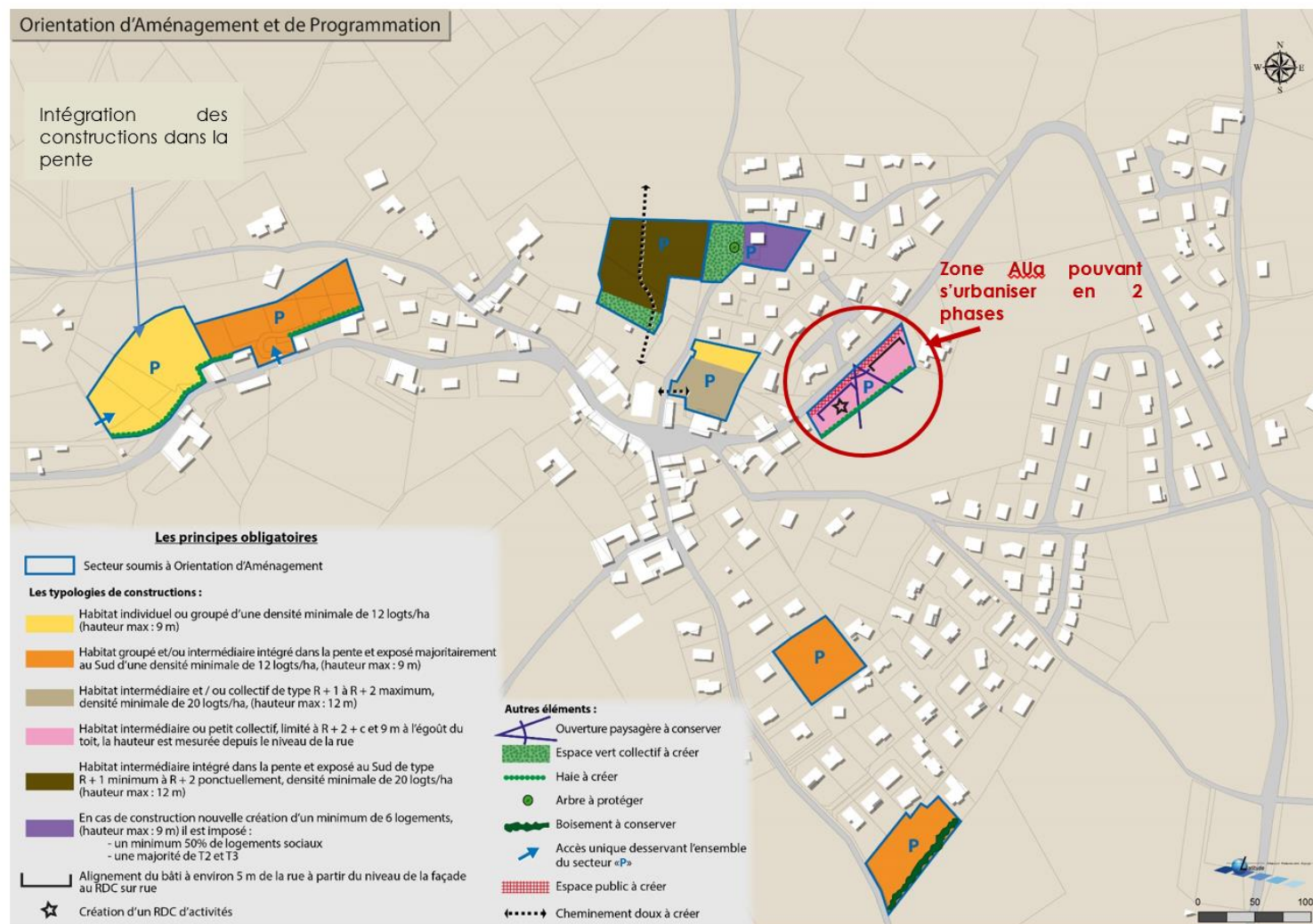
- **Mieux préserver les trames vertes paysagères.**

Le tènement dit de l'ancienne cure, présente des arbres et arbustes en limite Ouest du site devenant constructible à la place de l'espace vert prévu initialement (Cf paragraphe précédent). Aussi afin de maintenir la structure paysagère et d'assurer une transition paysagère avec les espaces avoisinants, l'OAP intègre une protection de ces éléments végétalisés.

Ces modifications sont portées sur le schéma de l'OAP. Les plans suivants indiquent la situation avant et après la présente modification.

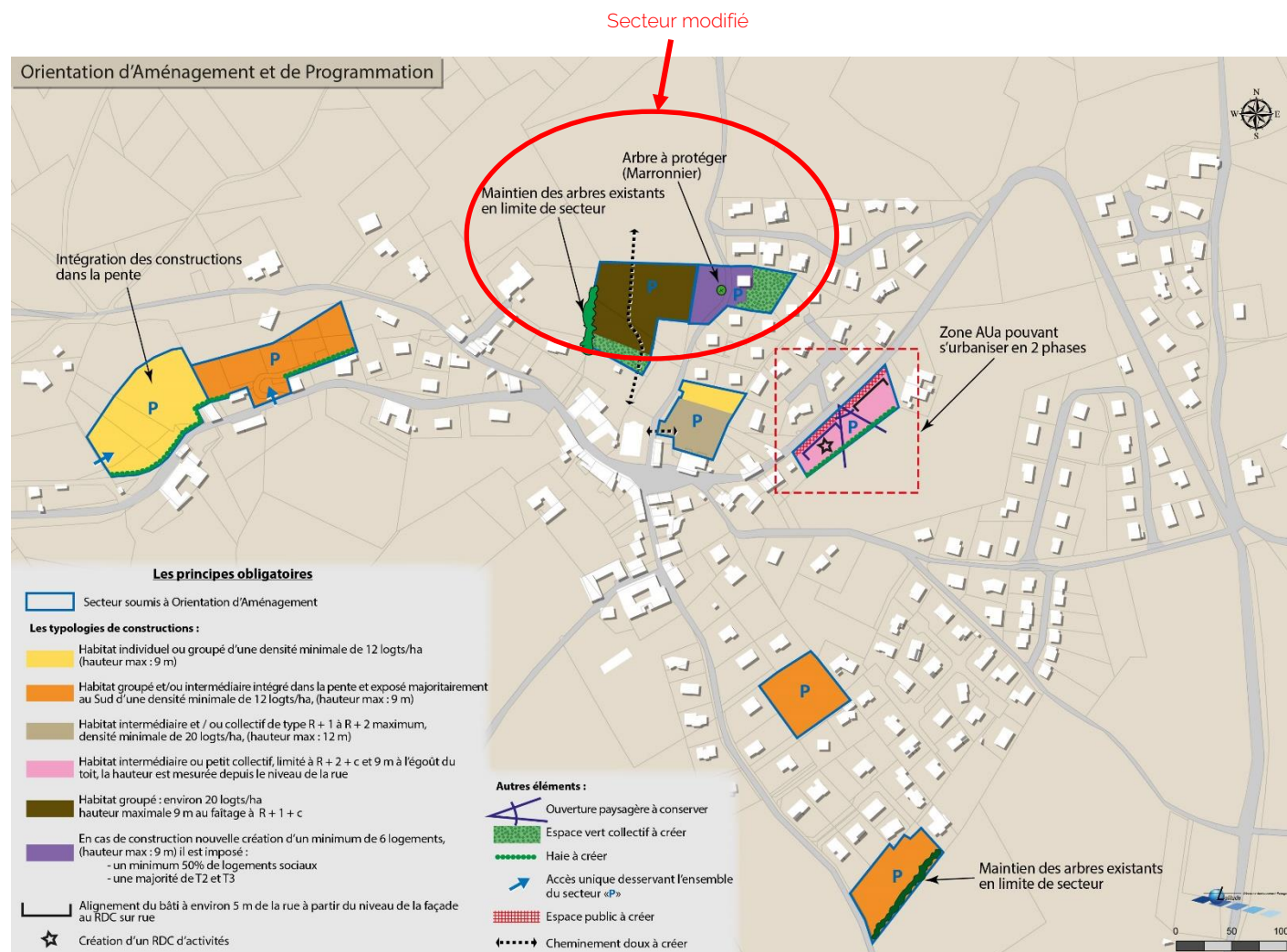


## Schéma des OAP avant la présente modification





## Schéma des OAP après la présente modification



## LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Le zonage n'étant pas modifié, la présente modification n'impacte aucune surface des zones du PLU.

## IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement :

- Elle ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels,
- Elle ne réduit aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable, ou protection mise en place vis-à-vis des risques
- Elle n'implique aucune consommation foncière nouvelle.

