

Commune de VAUGNERAY

1 place de la Mairie, BP n°1, 69670 VAUGNERAY

Tel : 04.78.45.80.48 / Fax : 04.78.45.89.74

Email : mairie@vaugneray.com



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUGNERAY (69)



NOTE EXPLICATIVE DANS LE CADRE DE LA PHASE DE CONCERTATION

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM du 21/10/2013
Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M le Maire du 09/12/2013
Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M le Maire du 17/02/2014
Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M le Maire du 23/05/2014
Mise à jour n°4 du PLU par Arrêté de M le Maire du 20/04/2015
Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 16/07/2018
Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 16/07/2018
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 21/10/2019
Mise à jour n°5 du PLU par Arrêté de M le Maire du 07/10/2020
Révision allégée n°2 prescrite par DCM du 17/01/2022
Modification de droit commun n°2 prescrite par Arrêté de M le Maire du 28/02/2022

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE CONCERTATION - 22/09/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	3
1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU.....	3
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	4
1.2.1. LE PADD DU PLU.....	4
1.2.2. LE SCoT.....	5
1.2.3. LE PLH.....	6
2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUS.....	7
2.1. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE.....	7
2.1.1. LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'EVOLUTION BATIE.....	7
2.1.2. LES SITES EN COURS D'INSTRUCTION.....	8
2.1.3. ANALYSE DES DENTS CREUSES.....	9
2.1.4. MISE EN EVIDENCE DES ESPACES MOBILISABLES POUR LES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	10
2.1.5. CONCLUSIONS.....	11
2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	13
2.2.1. PRESENTATION DU SITE.....	13
2.2.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET GEOLOGIQUE.....	17
2.2.3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	23
2.2.4. CONTEXTE NATURALISTE – LES HABITATS.....	27
2.3. LE PARTI RETENU ET LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	40
2.3.1. LES CONTRAINTES INHERENTES AU SITE ET LES AMBITIONS DU PROJET.....	40
2.3.2. LES PIECES MODIFIEES DU PLU.....	42
2.4. LES IMPACTS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE.....	44
2.4.1. EFFETS ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL.....	44
2.4.2. EVALUATION DES AUTRES IMPACTS.....	45
3. AMELIORATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME.....	46
3.1. LA REGLEMENTATION DES ZONES URBANISABLES.....	46
3.1.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	46
MODIFICATION / CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES.....	46
CREATION D'UN SECTEUR AUCh.....	46
3.1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	48
3.1.3. LE REGLEMENT ECRIT.....	50
CREATION D'UN SECTEUR AUCh.....	50
LES LOGEMENTS SOCIAUX (ARTICLES UA2, UC2, UD2 ET AUC2).....	50



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

<i>LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PARCELLE EN ZONE UA (ARTICLE UA6).....</i>	<i>51</i>
<i>MODIFICATION DE LA REGLE SUR LES FENETRES DE TOIT</i>	<i>54</i>
<i>REDACTION D'UN GLOSSAIRE.....</i>	<i>54</i>
3.2. LA REGLEMENTATION EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	55
3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	55
3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT	55
<i>LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (ARTICLES A2 ET N2)</i>	<i>55</i>
<i>SIMPLIFICATION DES ARTICLES A2 ET N2</i>	<i>57</i>
<i>LES FENETRES DE TOIT (ARTICLES A10 ET N10)</i>	<i>58</i>
<i>ACTUALISATION DES ARTICLES L123-1-5</i>	<i>58</i>
3.3. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE.....	59



1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de VAUGNERAY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/10/2013. Il a depuis fait l'objet de 4 mises à jour par arrêtés des 09/12/2013, 17/02/2014, 23/05/2014 et 20/04/2015, d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 16/07/2018, d'une révision allégée n°1 approuvée le 16/07/2018, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 21/10/2019 et d'une 5^e mise à jour le 07/10/2020.

Par ailleurs, par délibération n°2022 01 17 n°05 du 17/01/2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°2 du PLU pour modifier un espace paysager inconstructible situé entre le chemin des Demoiselles et l'impasse du Rozard (quartier La Maletière).

Aujourd'hui, il y a également lieu de modifier le PLU pour :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUS de La Maletière (ce qui entraînera une modification du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement)
- Améliorer / adapter le PLU au regard du retour d'expérience pour accompagner au mieux les projets sur le territoire (modifications à venir du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement)

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En conséquence, l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Par arrêté n°048/2022 du 28/02/2022, M le Maire a décidé d'engager la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de VAUGNERAY conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont les suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUS de La Maletière (ce qui entraînera une modification du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement)
- Adapter les prescriptions en zones urbaines et à urbaniser (règlement graphique, règlement écrit et/ou orientations d'aménagement) pour accompagner au mieux les projets sur le territoire
- Faire évoluer le règlement écrit en zones agricoles et naturelles du PLU
- Actualiser au besoin les emplacements réservés



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

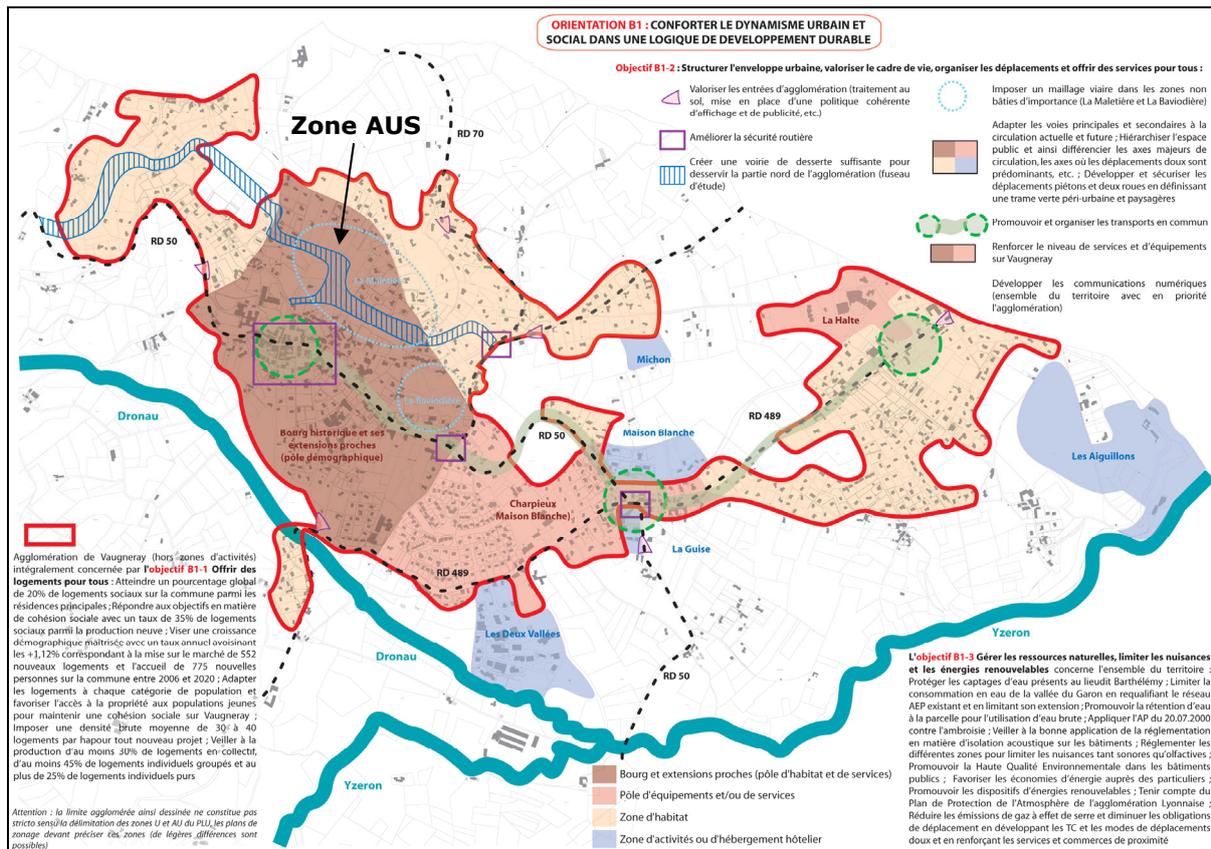
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

1.2.1. LE PADD DU PLU

Le PADD s'organise autour de deux grandes thématiques et 6 orientations :

- Thématique A : Une identité affirmée
 - Orientation A1 : Conserver le caractère villageois et le rôle de centre de vie de Vaugneray
 - Orientation A2 : Soutenir le dynamisme agricole
 - Orientation A3 : Préserver les paysages naturels et bâtis
- Thématique B : Vers un avenir maîtrisé
 - Orientation B1 : Conforter le dynamisme urbain et social dans une logique de développement durable
 - Orientation B2 : Promouvoir la diversité économique
 - Orientation B3 : Gérer les risques

La modification n°2 du PLU n'est pas de nature à les modifier. Il s'agit surtout de conforter des décisions passées en accompagnant autant que possible les pétitionnaires dans leurs projets. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS s'inscrit dans la continuité des actions communales en faveur du développement des logements sociaux et du confortement du centre de vie.



Extrait du PADD en vigueur

Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

1.2.2. LE SCoT

Le SCoT 2006-2020 a été approuvé le 02/02/2011. Le PLU, approuvé en 2013, était parfaitement compatible avec ce SCoT. Il reprenait notamment les objectifs de typologies bâties, de densités, etc.

Ainsi, le SCoT 2006-2020 précise notamment les éléments suivants :

Dans le PADD du SCoT, il est noté que la stratégie générale d'aménagement du territoire doit afficher un scénario de rupture. En effet, « compte tenu de l'évolution démographique constatée ces dernières années, de la forte pression urbaine induite et des risques associés sur la qualité environnementale et paysagère du territoire, le développement futur de l'Ouest Lyonnais se doit de ne pas accentuer les déséquilibres constatés aujourd'hui, voire de les réduire pour tendre vers un développement équilibré et durable.

Face à ce constat, les élus du territoire souhaitent mettre en oeuvre une politique commune, ancrée dans une démarche de développement durable, dont la priorité sera de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants mais de façon plus modérée afin de continuer à leur offrir le cadre de vie de qualité qui constitue la marque identitaire du territoire ».

Parmi la déclinaison de ce grand principe, le point A précise qu'il convient « d'accueillir un volume de population mesuré ». La mise en oeuvre du concept de village densifié permet de définir une organisation territoriale plus économe de l'espace, soucieuse de la protection des ressources naturelles, évitant le mitage urbain et privilégiant la restructuration des espaces déjà urbanisés tout en favorisant la mise en place de coupures d'urbanisation inconstructibles.

Tout ceci doit permettre l'accueil optimisé, dans un souci de diversification de l'habitat, de recherche de formes urbaines plus économes (habitat intermédiaire, qualité environnementale, énergies renouvelables...), de mixité sociale (le tout autorisant le parcours résidentiel le plus complet) d'une population de 129 000 habitants au maximum en 2020.

Dans ce SCoT, la commune de Vaugneray est classée en polarité de niveau 2, à savoir : les pôles d'accueil émergents disposant d'une bonne desserte en TC (existants ou futurs). Cette polarité concerne également des communes disposant d'un niveau de service rayonnant au-delà de leur territoire (Mornant, Soucieu en Jarrest).

Ainsi, sur Vaugneray, l'objectif à atteindre est de 552 nouveaux logements entre 2006 et 2020 (cf. page 35 du Document d'Orientation Générale du SCoT), soit 229 logements pour décohabitation et 323 logements pour accueillir la nouvelle population.

Parmi ces 552 nouveaux logements, 193 devront être des logements locatifs sociaux (35%).

Dans ce même DOG, il est précisé que pour les zones à urbaniser et les secteurs non encore investis en zone U, les documents d'urbanisme locaux, après évaluation du potentiel de densification, établissent des orientations d'aménagement garantissant une utilisation économe de l'espace potentiellement disponible dans le cadre d'un projet urbain.

Ces orientations doivent obligatoirement être transcrites sous forme de dispositions réglementaires garantissant la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des transports en commun. Il conviendra, de plus, de s'assurer de l'existence d'une cohérence entre l'article 13 et les autres articles du

règlement du PLU. Ainsi, la densité résidentielle moyenne brute devra se situer sur Vaugneray dans une fourchette comprise entre 30 et 40 logements à l'hectare.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Enfin, le SCoT précise les formes d'habitat attendues sur Vaugneray, à savoir : 25% au maximum de logements individuels purs, 45% au minimum de logements individuels groupés et 30% au minimum de logements collectifs.

Le SCoT vise à préserver la structure du paysage bâti des villes, villages et bourgs et limiter l'étalement urbain conformément aux prescriptions de la charte paysagère. Ainsi, il convient de rendre prioritaire les opportunités foncières situées à l'intérieur du noyau urbain central.

Les documents d'urbanisme locaux doivent ainsi rendre prioritaires, afin de privilégier la « centralité » et préalablement à toute extension urbaine, les opportunités foncières identifiées à l'intérieur du noyau urbain central (cf. définition du village densifié) : espaces libres, dents creuses, réhabilitation, démolition/reconstruction et favorisent la diversification urbaine dans le respect des dispositions contenues dans la charte paysagère.

La révision du SCoT a été engagée le 19/11/2014. Le 18/07/2019, le Syndicat Ouest Lyonnais a arrêté le projet de révision mais cette délibération a été retirée suite aux réserves des services de M le Préfet.

Depuis, les élections locales, le contexte sanitaire et les évolutions législatives n'ont pas permis de relancer la procédure.

Notons que dans le projet SCoT de 2019, les grands principes n'ont pas évolué en comparaison du SCoT 2006-2020 et des objectifs de renouvellement urbain sont apparus. Les points suivants sont à retenir pour Vaugneray :

- Vaugneray resterait en polarité 2
- La croissance démographique annuelle ne pourrait dépasser 1% pour toute commune
- La répartition des typologies et les objectifs de densification resteraient inchangés :
 - 25% de logements individuels (densité de 10 à 20 lgts/ha)
 - 45% de logements groupés (densité de 20 à 50 lgts/ha)
 - 30% de logements en collectifs (densité 50 logt/ha et plus)

Ces éléments ne sont pas remis en cause par le projet de modification du PLU.

1.2.3. LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 met en évidence les points suivants :

- Sur Vaugneray, pour 6 000 habitants estimés en janvier 2020, on compte 2 462 résidences principales dont 297 logements sociaux (donnée 2019), soit 12,0% de LLS.
- Les objectifs de production pour 2020-2025 sont de 290 résidences principales (48 par an) dont 50% de LLS, soit 145 en 6 ans (24 LLS / an).
- Sur les 145 LLS projetés, 30% doivent être en PLAI (44 unités), 64% en PLUS (93 unités) et 6% seulement en PLS (9 unités).

La modification du PLU permet de renforcer les actions communales en faveur du logement social. Les objectifs triennaux pourront ainsi être atteints.



2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUS

2.1. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE

2.1.1. LA CONSOMMATION FONCIERE ET L'EVOLUTION BATIE

Les permis de construire autorisés entre 2011 et 2021 ont mis en évidence la création de 486 logements dont 128 appartements, 173 logements semi-groupés et 185 logements individuels. En moyenne, 44,1 logements sont autorisés chaque année.

Ces données de terrain correspondent parfaitement aux objectifs bâtis affichés dans le PADD. Ce dernier prévoyait 552 nouveaux logements de 2006 à 2020 affichés dans le PADD (environ 40 / an). Les objectifs de mixité sociale ont également été remplis. A ce jour, 307 logements sociaux sont recensés sur le territoire et 90 sont d'ores et déjà actés. 24 sont programmés pour 2022.

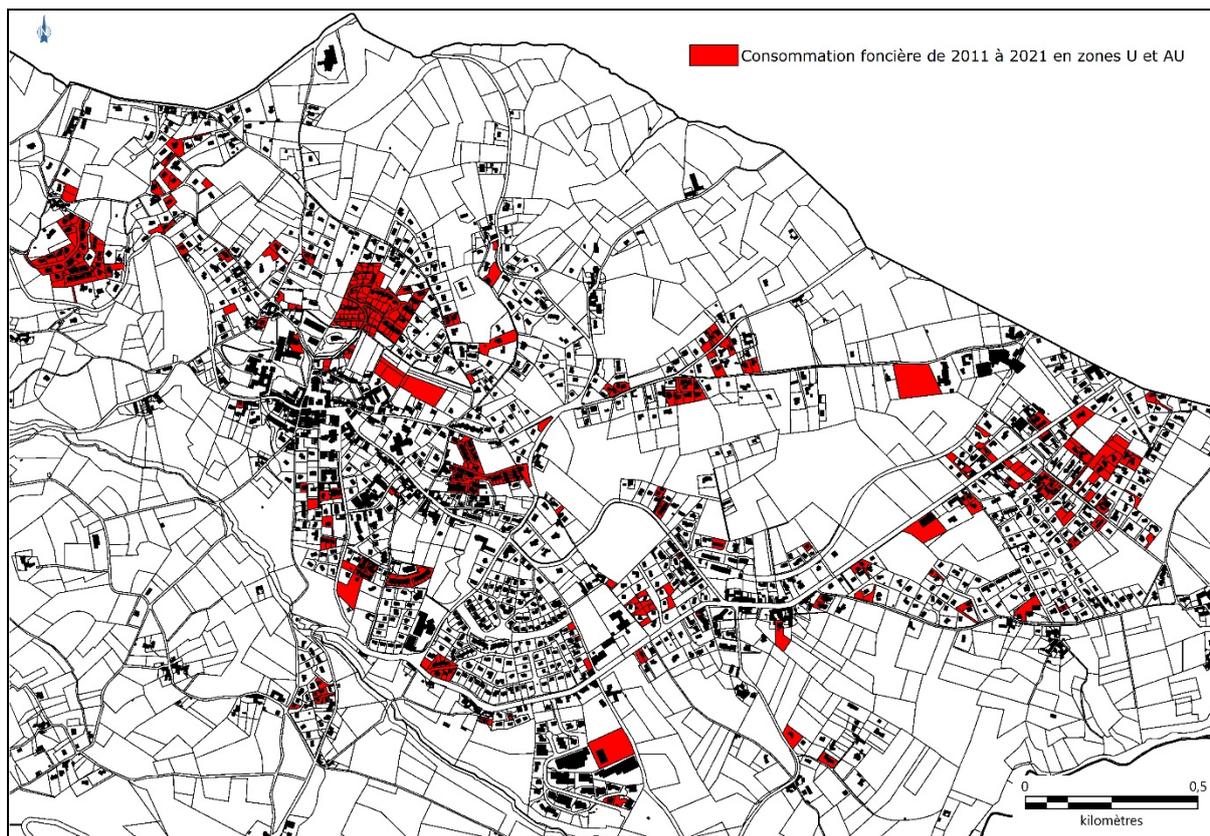
		LOGEMENTS				
		Habitat individuel	Habitat groupé	Habitat collectif	TOTAL HABITAT	Divers (espaces collectifs ...)
2011	FONCIER	10 591 m ²	1 500 m ²	0 m ²	12 091 m²	0 m ²
	Logements	11	2	0	13	
2012	FONCIER	18 767 m ²	15 626 m ²	521 m ²	34 914 m²	10 644 m ²
	Logements	22	51	4	77	
2013	FONCIER	8 182 m ²	4 557 m ²	764 m ²	13 503 m²	0 m ²
	Logements	4	7	3	14	
2014	FONCIER	12 894 m ²	5 006 m ²	1 338 m ²	19 238 m²	9 191 m ²
	Logements	16	24	24	64	
2015	FONCIER	23 857 m ²	1 531 m ²	995 m ²	26 383 m²	2 707 m ²
	Logements	32	8	14	54	
2016	FONCIER	18 604 m ²	1 200 m ²	568 m ²	20 372 m²	0 m ²
	Logements	29	2	14	45	
2017	FONCIER	8 776 m ²	983 m ²	0 m ²	9 759 m²	0 m ²
	Logements	15	2	0	17	
2018	FONCIER	7 618 m ²	13 007 m ²	697 m ²	21 322 m²	9 007 m ²
	Logements	10	43	6	59	
2019	FONCIER	14 387 m ²	2 890 m ²	7 047 m ²	24 324 m²	7 665 m ²
	Logements	20	14	63	97	
2020	FONCIER	8 576 m ²	4 818 m ²	0 m ²	13 394 m²	0 m ²
	Logements	11	20	0	31	



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

2021	FONCIER	8 755 m ²	0 m ²	0 m ²	8 755 m²	0 m ²
	Logements	15	0	0	15	
TOTAL	FONCIER	141 007 m²	51 118 m²	11 930 m²	204 055 m²	39 214 m²
	Logements	185	173	128	486	

Reportée sur le cadastre, la consommation foncière de 2011 à 2021 peut être estimée à 25,86 ha pour les seuls logements. Chaque année, ce sont 2,4 ha qui sont consommés en moyenne.



Localisation des projets autorisés entre 2011 et 2021

2.1.2. LES SITES EN COURS D'INSTRUCTION

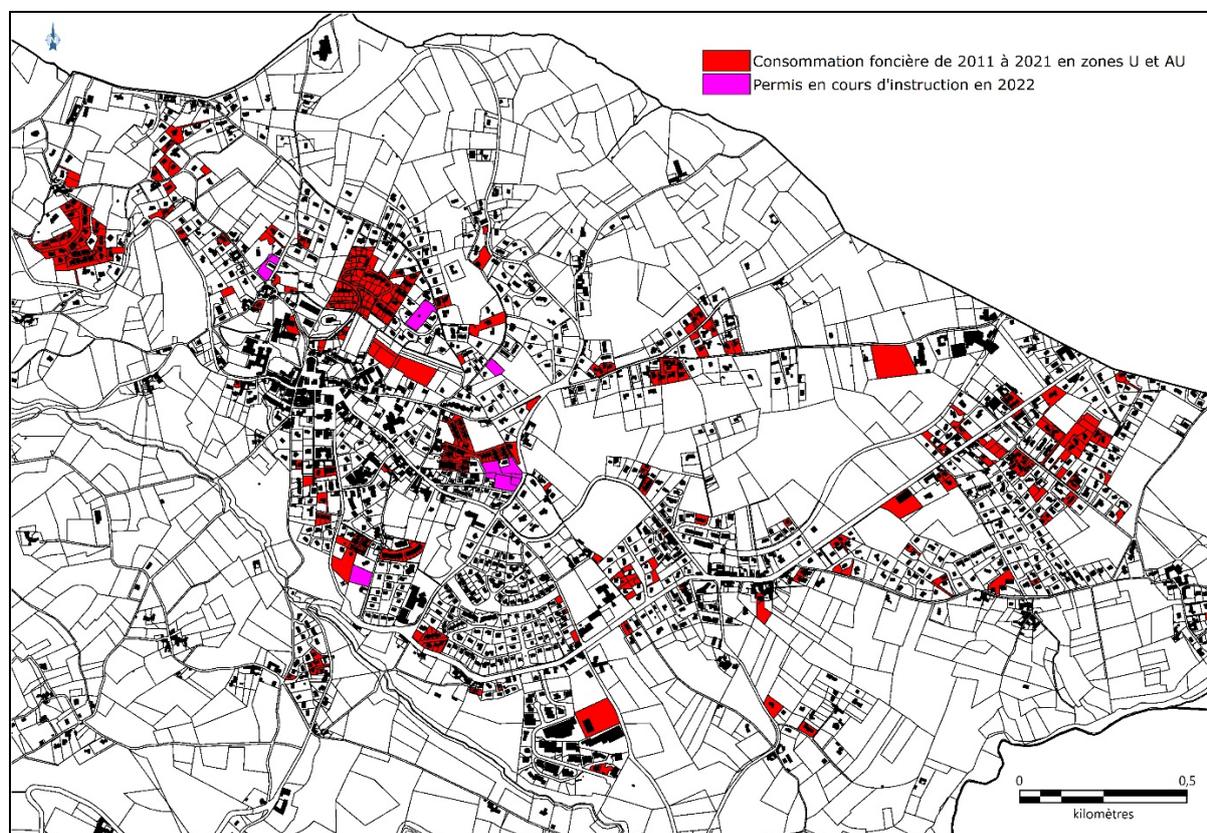
Il importe également de prendre en compte les projets en cours d'instruction ou qui vont prochainement aboutir. Ce sont des « coups partis » (les espaces ne pourront satisfaire aux besoins futurs). Or, en un mois (janvier 2022), ce sont déjà 2,31 ha qui vont partir à l'urbanisation.

	projet	m²
Permis en cours d'instruction (début d'année 2022)	FR IMMOBILIER (4 lots à bâtir)	1 722,00
	SCCV LE TREFLE (ensemble immobilier de 27 logements)	5 010,00
	SARL DRONAUD (41 logements individuels groupés)	9 596,00
	SARL ARVE LOTISSEMENTS délivré en 2021 (7 maisons)	3 994,00



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

En cours (finalisation 2022)	Propriété communale 25, rue de la Maletière (projet d'aménagement avec OPAC)	2 816,00
		23 138,00



Localisation des projets autorisés entre 2011 et 2021 et des projets en cours en 2022

2.1.3. ANALYSE DES DENTS CREUSES

Au regard des parcelles bâties et des projets en cours, il a été possible de définir des dents creuses. Trois catégories sont mises en évidence :

- Les parcelles non bâties
- Les parcelles bâties mais qu'il est possible de diviser aisément et dont la partie exploitable dépasse 1 000 m²
- Les parcelles bâties mais qu'il est possible de diviser aisément et dont la partie exploitable est comprise entre 500 et 1 000 m²

La première catégorie (parcelles non bâties) occupe un total de 9,75 ha répartis sur environ 43 emprises disjointes (certaines parcelles sont accolées les unes aux autres et pourraient être mobilisées lors d'une même opération immobilière). En tenant compte d'une moyenne de 700 m² par logement, le potentiel théorique serait de 139 logements.

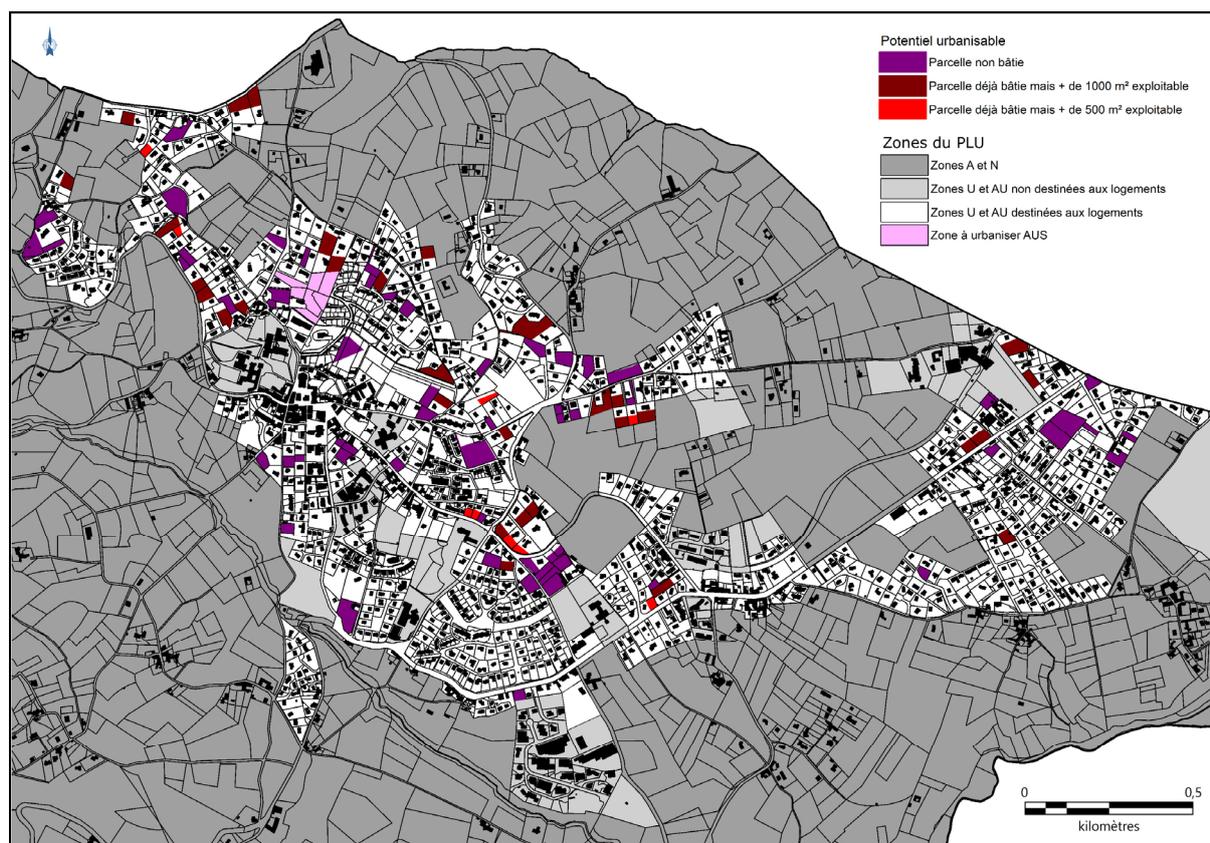
La seconde catégorie (parcelles bâties aisément divisables avec 1 000 m² qui pourraient être rendus disponibles) occupe un total de 5,30 ha pour 44 logements théoriques.

La troisième catégorie est résiduelle. Seules 9 parcelles seraient concernées (pour 9 nouveaux logements en théorie). Le potentiel théorique est estimé à 0,65 ha.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Type de parcelles	Superficie totale (ha)	Nombre d'unités disjointes (env.)	Potentiel de logements (théorique)
Parcelles non bâties	9,75	43	139
Parcelles déjà bâties mais + de 1 000 m ² exploitable	5,30	31	44
Parcelles déjà bâties mais + de 500 m ² exploitable	0,65	9	9
Total	15,70	83	192



Le potentiel urbanisable

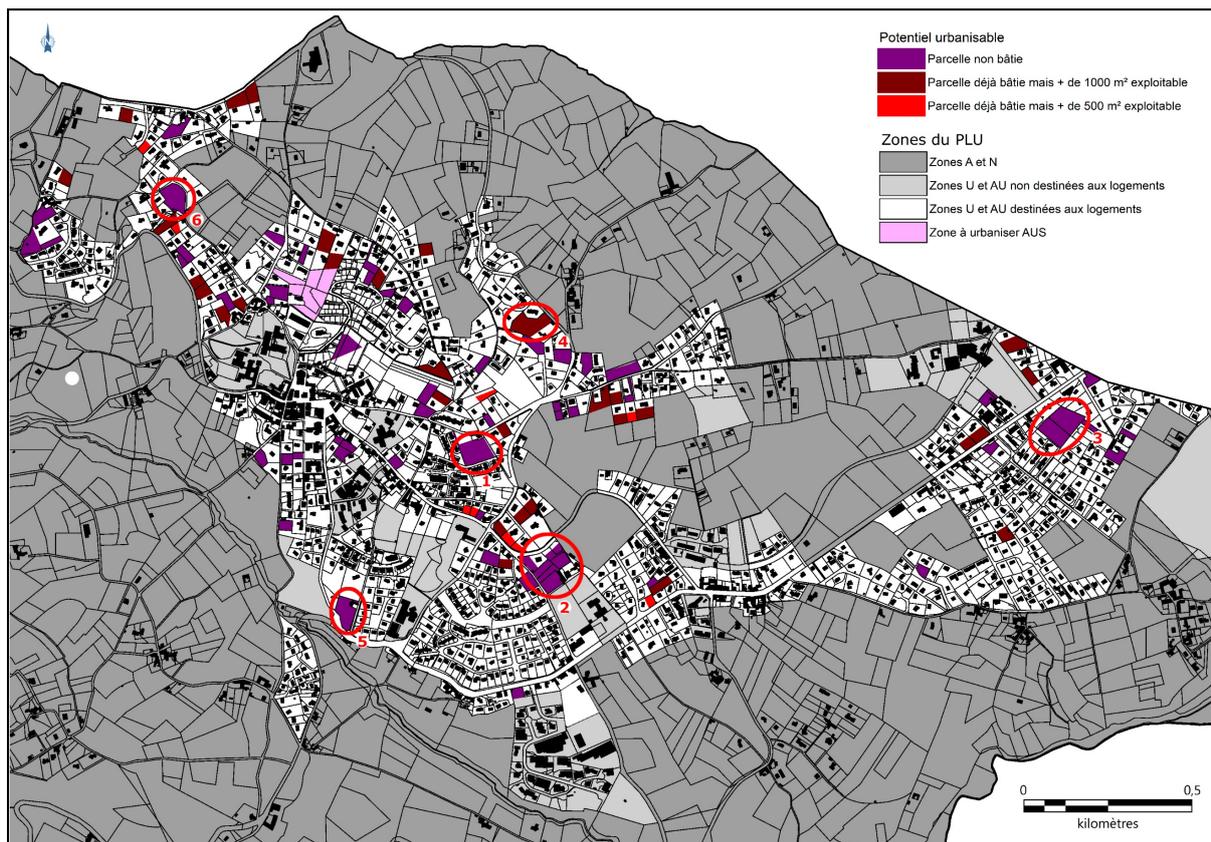
2.1.4. MISE EN EVIDENCE DES ESPACES MOBILISABLES POUR LES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Commune doit répondre à des objectifs de production de logements sociaux ambitieux au regard du PLH : 24 logements locatifs sociaux par an. Or, les opérations immobilières avec logements sociaux nécessitent du temps (il a fallu plus de 6 années pour que les programmes sur La Maletière ou La Bavodière puissent se concrétiser) et de l'espace.

La faisabilité opérationnelle des différents sites a été analysée en tenant compte d'une superficie minimale de 4 000 m² d'un seul tenant, aisément desservis. 6 sites répondent à ces critères : Site n°1 : 5 756 m² mobilisables ; Site n°2 : 9 162 m² mobilisables ; Site n°3 : 9 783 m² mobilisables ; Site n°4 : 5 480 m² mobilisables ; Site n°5 : 4 082 m² mobilisables ; Site n°6 : 4 516 m² mobilisables



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Les sites présentant une faisabilité opérationnelle pour les programmes de logements mixtes

En tenant compte des programmes de logements collectifs et de logements semi-groupés depuis 11 années sur le territoire (301 logements sur 6,31 ha), la densité moyenne est actuellement de 47,7 logt/ha. Aussi, en théorie, les sites pourraient accueillir :

- Site n°1 (5 756 m²) : 28 logements dont 9 locatifs sociaux (33%)
- Site n°2 (9 162 m²) : 44 logements dont 15 locatifs sociaux (33%)
- Site n°3 (9 783 m²) : 48 logements dont 16 locatifs sociaux (33%)
- Site n°4 (5 480 m²) : 26 logements dont 9 locatifs sociaux (33%)
- Site n°5 (4 082 m²) : 20 logements dont 7 locatifs sociaux (33%)
- Site n°6 (4 516 m²) : 21 logements dont 7 locatifs sociaux (33%)

Ainsi, 6 sites pourraient au mieux être mobilisés pour des logements locatifs sociaux. En l'absence de maîtrise publique, il n'est pas possible d'imposer plus de 33% de logements locatifs dans les opérations. Ainsi, au mieux, 63 LLS seraient construits. En 6 années, cela équivaut à 10,5 LLS par an. Durant ces années, la Commune va donc cumuler un retard de production en logements sociaux.

2.1.5. CONCLUSIONS

En théorie, 15,70 ha sont disponibles au sein des zones urbanisables (U et AU réglementées) du PLU. Mais à ce potentiel théorique, il convient de prendre en compte :

1. **La consommation annuelle des terrains** : Depuis 2011, 2,4 ha environ sont consommés chaque année pour du logement. De fait, s'il faut compter 6 années pour voir émerger un programme de logements mixtes (temps d'acquisition foncière, étude du projet d'aménagement, conventionnements, dépôt du permis, autorisation, début des travaux, etc.), le potentiel urbanisable aura été réduit à seulement 1,30 ha ! Les données de janvier 2022 (déjà 2,3 ha en cours



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

d'instruction ou d'étude) confirment que le potentiel urbanisable se réduit de plus en plus vite.

2. Sur les 15,70 ha, il convient de s'intéresser aux sites où la faisabilité opérationnelle de projets denses, de mixité sociale, sont possibles. Or, comme démontré précédemment, seuls 6 sites semblent intéressants. D'ici 6 années, ces sites auront certainement été consommés sans pour autant répondre aux besoins en logements locatifs sociaux (63 estimés alors qu'il en faudrait 144 dans le même temps). Des opérations moindres pourront compléter quelque peu ces données sur d'autres sites mais sans pour autant atteindre les objectifs du PLH.

12

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones justifient donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS. Pour sa part, la localisation de la zone AUS, sa superficie (1,40 ha) et les futures acquisitions foncières de la Commune justifient la faisabilité opérationnelle de programmes ambitieux de mixité sociale.



Périmètre de la zone AUS



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.2.1. PRESENTATION DU SITE

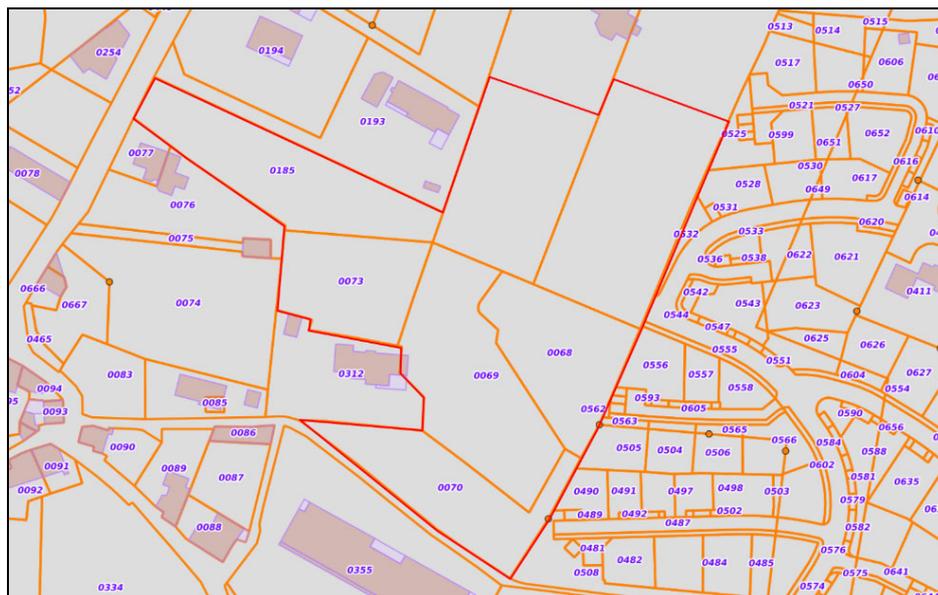
Le projet concerne plusieurs parcelles formant un ensemble d'environ 1,40 ha, à ce jour occupées par des prairies, des friches, un jardin d'agrément, plusieurs bosquets d'arbres et des haies arbustives en majorité exotiques.



Vue aérienne du terrain d'assiette du projet (Fond : IGN)

Le terrain est entouré par des villas et jardins privés d'agrément ainsi qu'un lotissement récent sur sa partie est (en travaux sur la photographie aérienne mais quasiment terminé lors des relevés).

Le projet se développe sur les parcelles de la section AB 68, 69, 70, 73, 166, 167 et 185.



Parcelle concerné par le projet (Fond : IGN)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Les photos ci-après présente le secteur d'étude. La situation en sommet de relief rend difficile la prise de vues de l'ensemble du site, qui est montré par les deux premiers clichés. Ils ont été pris depuis le lieudit Crozier, près de la RD 489. Attention : les photos sont des panoramiques dont l'angle de champ peut être surprenant.



14

Photo 1. Le centre de vie de Vaugneray pour partie (Photo : Festuca Environnement)



Photo 2. Situation du projet en arrière du centre-ville (Photo : Festuca Environnement)



Photo 3. Le sud de la parcelle AB 166 depuis le nouveau lotissement (Photo : Festuca Environnement)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Photo 4. Les parcelles AB 68, 69, 70 et 73 - Le champs couvert par le panoramique est proche de 180° (Photo : Festuca Environnement)

15



Photo 5. Bosquet de cèdres en limite nord des parcelles AB 68, 69 et 73 (Photo : Festuca Environnement)



Photo 6. La parcelle AB 185 depuis la rue de la Maletière (Photo : Festuca Environnement)



Photo 7. La parcelle AB 185 vue depuis l'ouest (Photo : Festuca Environnement)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Photo 8. La parcelle AB 185 vue depuis l'est (Photo : Festuca Environnement)



Photo 9. La haie au nord de la parcelle AB 185 (Photo : Festuca Environnement)



Photo 10. La haie au sud de la parcelle AB 185. Elle est pour partie formée du bosquet de cèdre visible sur la photo 5 (Photo : Festuca Environnement)



Photo 11. La parcelle AB 167 (partie sud). Au 1^{er} plan, prairie à dactyle ; Au second plan, bosquet diversifié (Photo : Festuca Environnement)



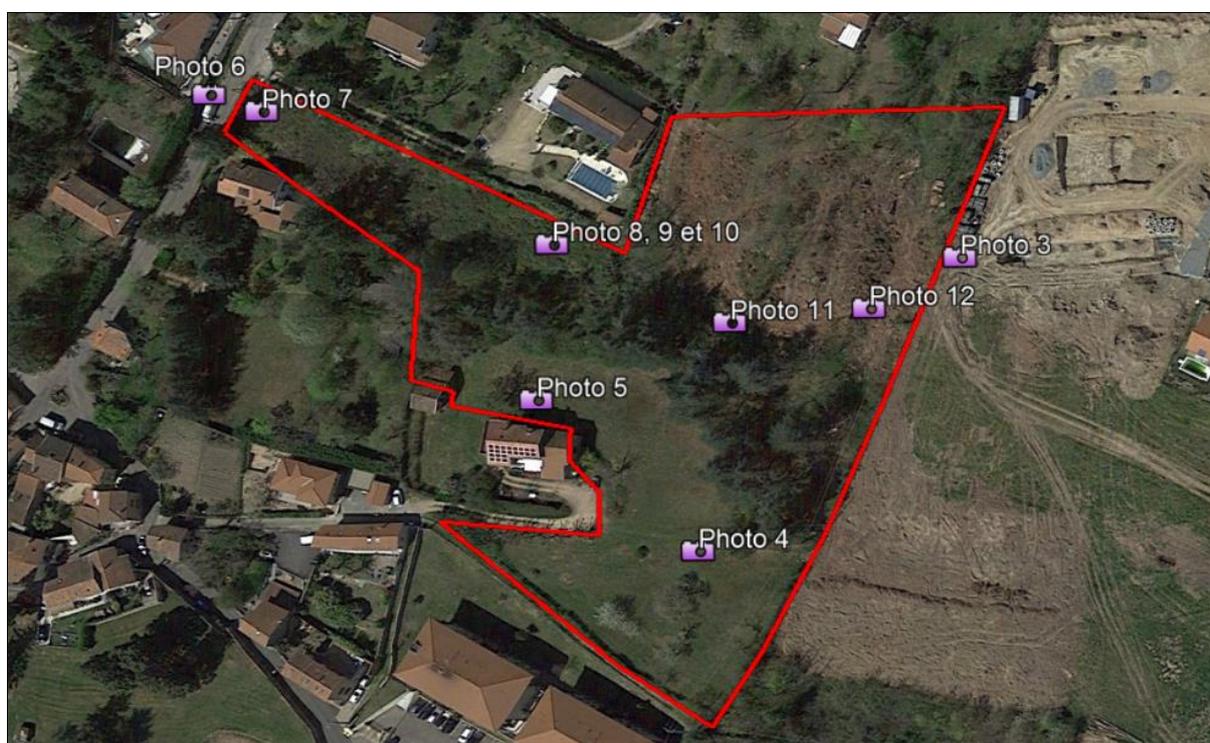
Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



17

Photo 12. Recru de robinier sur la parcelle AB 166 (Photo : Festuca Environnement)

La localisation des photos est présentée sur la carte ci-dessous, à l'exception des photos 1 et 2 prises au niveau du lieudit Le Crozier, au sud-ouest du village.



Localisation des photos

2.2.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET GEOLOGIQUE

TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

La commune s'étend dans un secteur de collines situé sur le versant est des Monts du Lyonnais. Ces derniers s'étendent entre Lyon et Saint-Etienne. Ils sont bordés par les vallées du Rhône, du Gier, de la Loire et de la Brévenne.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



18

Relief et cours d'eau (Source et fond : IGN)

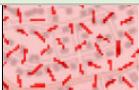
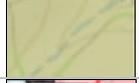
Le secteur du projet se localise en adret, dans la partie sommitale d'une ligne de relief orienté globalement est-ouest.



Carte géologique (Source : BRGM ; Fond : IGN)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Figurés	Ref.	Intitulés
	ζ(L)?	Complexe métamorphique des Monts du Lyonnais : gneiss œillé et métagranite porphyroïde (socle anté-dévonien)
	ζ(L)rb	Complexe métamorphique des Monts du Lyonnais : gneiss rubané (socle anté-dévonien)
	ζ(L)an	Complexe métamorphique des Monts du Lyonnais : faciès anatectique (socle anté-dévonien)
	dI(L)	Complexe métamorphique des Monts du Lyonnais : amphibolites et ortholeptyniques, gneiss à amphibole ou piroxène
	Fp-q	Alluvions anciennes pliocènes ou pléistocènes, non différenciées
	Fz	Alluvions fluviales récentes à actuelle : argiles, argiles sableuses

Le secteur d'étude est situé sur les affleurements de ce « Complexe métamorphique des Monts du Lyonnais ». La partie ouest serait plutôt installée sur les gneiss rubanés, la partie est sur les gneiss œillés et métagranites porphyroïdes, tous deux du socle anté-dévonien.

Les sols qui se forment sur ces roches mères sont peu épais et sableux, filtrants et secs, non calcaires.

OCCUPATION DU SOL

Une analyse rapide des photographies aériennes permet d'éclairer la nature de la végétation du secteur d'étude. Plusieurs séries sont disponibles sur le site « Remonter le temps » de l'IGN.

Un premier cliché, en date de 1945, montre que la végétation était fortement dominée par l'agriculture sur l'ensemble de la commune. Les zones boisées étaient particulièrement rares.

Le secteur du projet en particulier était entièrement cultivé. On observe la présence de la maison de la parcelle AB 312 (qui jouxte les parcelles AB 69, 70 et 73). La parcelle AB 73 était la seule à être boisée. Une autre maison (parcelles AB 77 et 76) jouxte la parcelle AB 185. Les autres bâtiments ne sont pas construits. La parcelle AB 70 est occupée par un jardin potager.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Photo aérienne 1945 (Source : IGN)

La photographie aérienne de 1971 montre la présence du bosquet de résineux des parcelles AB 68, 69 et 73, la présence de vignes dans les parcelles AB 166 et 167 et une parcelle AB 185 qui semble en déshérence.



Photo aérienne 1971 (Source : IGN)

La photographie aérienne de 1982 (page suivante) montre :

- La croissance du bosquet de résineux des parcelles AB 68, 69 et 73 ;
- La construction de nombreuses habitations, notamment dans les parcelles AB 166 et 167, qui ont été boisées dans leur partie sud.
- La présence de ligneux (arbres ou arbustes) dans la parcelle AB 185.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Photo aérienne 1982 (Source : IGN)

La photographie aérienne de juillet 2017 montre :

- La croissance du bosquet de résineux des parcelles AB 68, 69 et 73 ;
- Le développement du bois dans les parcelles AB 166 et 167 ;
- La présence de ligneux (arbres ou arbustes) dans la parcelle 185. Celle-ci apparaissait entièrement broyée en avril 2008.



Photo aérienne 1996 (Source : IGN)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

La photographie aérienne de juillet 2020 montre :

- La régression du bosquet de résineux des parcelles AB 68, 69 et 73, suite à la chute de plusieurs sujets (tempêtes, sécheresses) ;
- La construction en cours de nouveaux lotissements immédiatement à l'est du terrain d'assiette du projet ;
- La coupe « à blanc » du bois dans les parcelles AB 166 et 167 : seule une bande boisée reste installée au sud des habitations ;
- La présence d'une végétation abondante dans la parcelle AB 185. Celle-ci ne semble pas être entretenue régulièrement.

22



Photo aérienne 2001 (Source : IGN)

LE CLIMAT

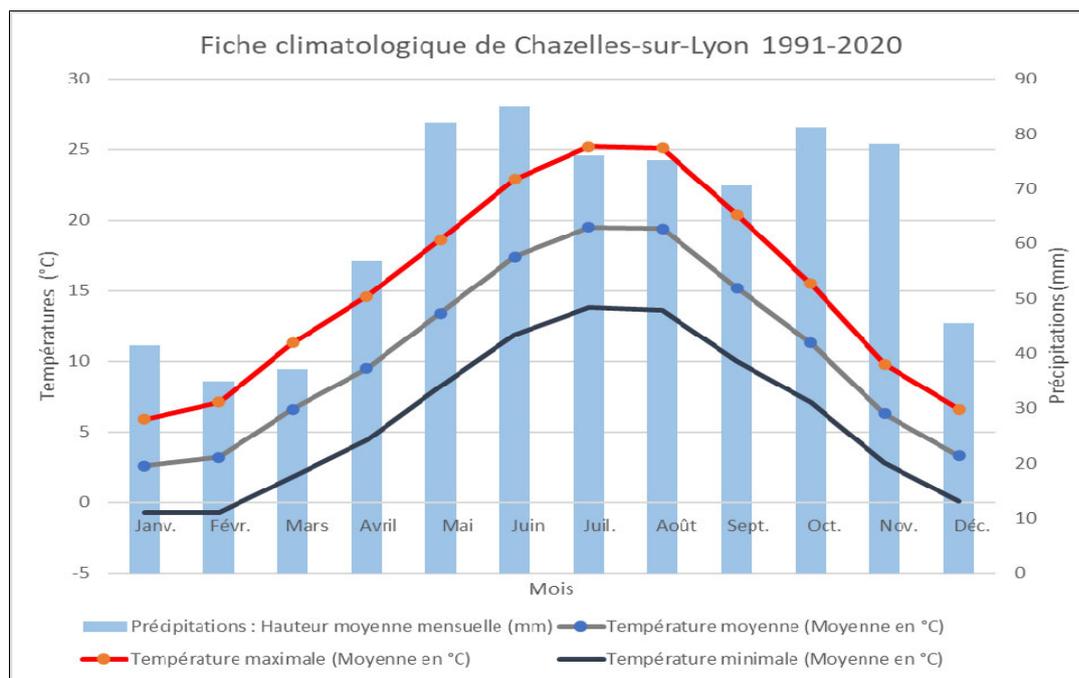
Le secteur d'étude se situe en zone de climat océanique atténué, caractérisé par :

- des températures élevées toute l'année, ce qui n'exclut pas des « coups de froid » et des gelées en saison hivernale ;
- des précipitations abondantes et assez bien réparties, avec un maximum en d'automne et un autre au printemps.

Les données disponibles auprès de Météo France, station de Chazelles-sur-Lyon, période 1991-2020, sont présentées ci-après :



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Fiche climatologique de Chazelles-sur-Lyon : Représentation en diagramme ombrothermique, rassemblant les températures et les précipitations sur des échelles compatibles (Source : Météo-France)

Les caractéristiques climatiques sont donc favorables au développement d'une végétation adaptée aussi bien aux basses températures qu'aux épisodes de sécheresse. Le facteur sécheresse est surtout lié à la nature du sol.

HYDROGRAPHIE

Le site d'étude ne comporte aucun cours d'eau, ni mare ou étang.

2.2.3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

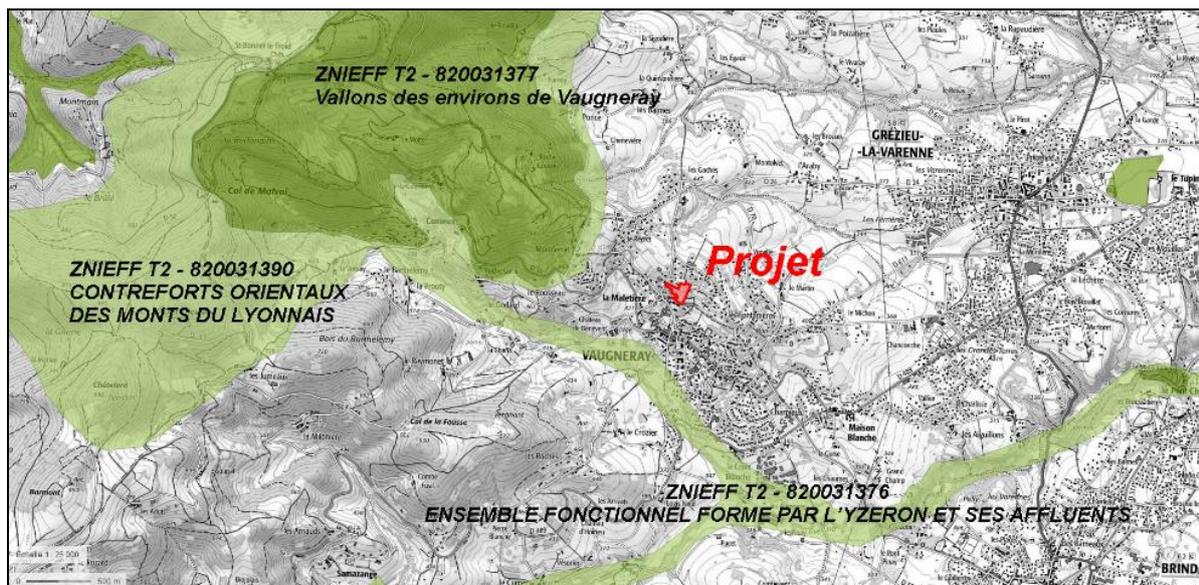
ZNIEFF

Le terrain d'assiette du projet n'interfère avec aucun périmètre de ZNIEFF. Les zones les plus proches sont les suivantes :

- La ZNIEFF de type I « 820031377 - Vallons des environs de Vaugneray », distante d'environ 700 mètres ;
- La ZNIEFF de type II « 820031390 - Contreforts Orientaux des Monts du Lyonnais », distante d'environ 600 mètres ;
- La ZNIEFF de type II « 820031376 - Ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents », distante d'environ 400 mètres.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



ZNIEFF les plus proches du projet (Source : DREAL ; Fond : IGN)

La ZNIEFF de type II « 820031390 - Contreforts Orientaux des Monts du Lyonnais », occupe un chaînon détaché des Monts du Lyonnais, avec ses bois de chênes ou de châtaignier et ses landes, constitue un avant-poste de nature en vue de l'agglomération lyonnaise. Il conserve un patrimoine biologique digne d'intérêt, notamment en ce qui concerne l'avifaune, les batraciens, les chiroptères ou les insectes.

Les espèces déterminantes sont :

- Amphibiens : Sonneur à ventre jaune, Triton alpestre, Grenouille rousse.
- Insectes : Cordulégastre bidenté.
- Mammifères : Barbastelle d'Europe, Chat sauvage, Vespère de Savi, Lièvre d'Europe, Muscardin, Murin d'Alcathoe, Murin de Bechstein, Murin de Brandt, Murin à oreilles échancrées, Grand Murin, Murin à moustaches, Murin de Natterer, Crossope aquatique, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle pygmée, Oreillard roux, Oreillard gris, Grand rhinolophe, Petit rhinolophe.
- Oiseaux : 39 espèces.

La ZNIEFF de type II « 820031376 - Ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents » : Les vallons de la Tour de Salvagny et de l'Yzeron, issus des Monts du Lyonnais et jalonnés d'îlots de tranquillité (Parc de Lacroix-Laval...), s'insinuent dans les zones urbaines de l'Ouest Lyonnais comme autant de « coulées vertes », particulièrement précieuses dans le cadre de cette grande agglomération. Elles permettent le maintien d'un cortège conséquent d'habitats naturels (dalles rocheuses) ou d'espèces intéressantes, notamment en ce qui concerne la flore, les libellules, les oiseaux, les batraciens ou les chiroptères, voire remarquables, dont la présence dans un tel contexte est parfois surprenante.

Les espèces déterminantes sont :

- Amphibiens : Alyte accoucheur, Sonneur à ventre jaune, Crapaud commun, Triton alpestre, Grenouille rousse, Triton crêté, Triton palmé.
- Insectes : Grand Capricorne, Cuivré des marais, Anax napolitain, Agrion mignon, Leste verdoyant, Orthétrum à atylets blancs, Orthétrum bleuissant, Sympétrum de Fonscolombe, Criquet blafard.
- Mammifères : Campagnol amphibie, Barbastelle d'Europe, Vespère de Savi, Lièvre d'Europe, Murin d'Alcathoe, Murin de Bechstein, Murin de Daubenton, Murin à



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

oreilles échanrées, Murin de Natterer, Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle commune, Putois d'Europe, Oreillard roux, Musaraigne couronnée, Molosse de Cestoni.

- Oiseaux : 54 espèces.
- Plantes : Orchis à fleurs lâches, Arnosérus naine, Bunias fausse-roquette, Laîche appauvrie, Laîche à épis grêles, Euphorbe des marais, Frêne à feuilles étroites, Hysope, Gesse sans vrille, Cotonnière naine, Oenanthe à feuilles de peucedan, Oenanthe faux boucage, Orchis à fleurs lâches, Peucedan de France, Pâturin des marais, Renoncule à feuilles de lierre, Renoncule des marais, Rose de France, Grande pimprenelle, Orpin de Forster, Ajonc nain, Silène visqueux.

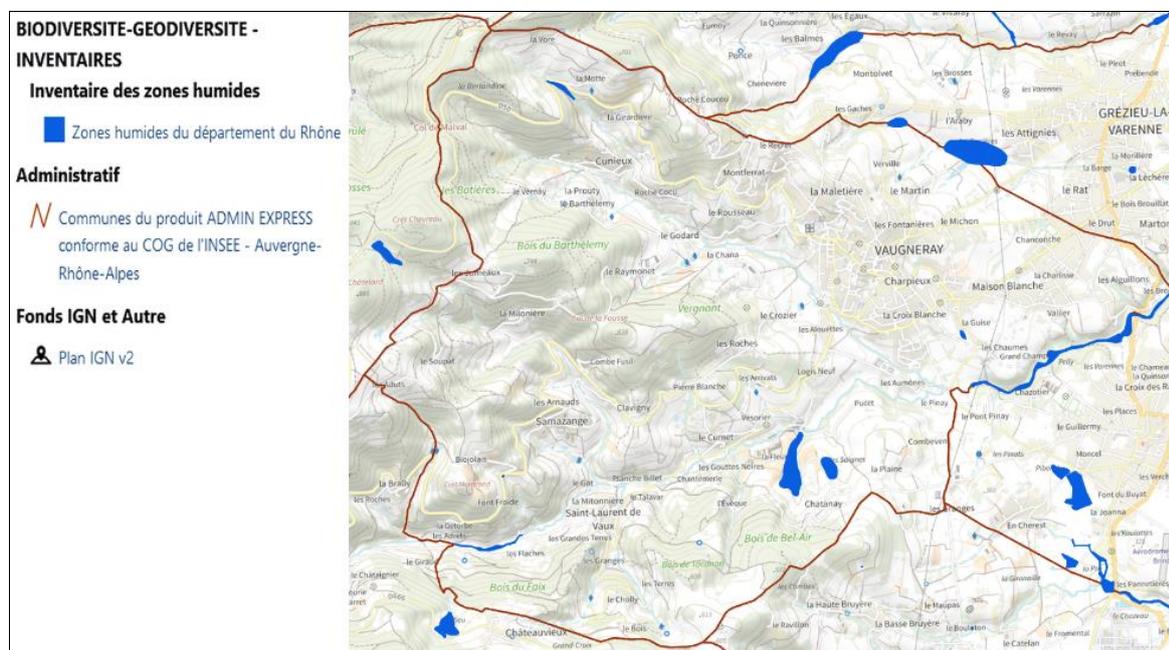
La ZNIEFF de type I « 820031377 - Vallons des environs de Vaugneray », occupe des vallons qui présentent une grande diversité d'habitats : secteurs de polyculture le plus souvent extensives, boisements mixtes sur versant nord, versants secs exposés au sud, friches plus ou moins rocailleuses... Ce paysage est caractéristique des proches monts du Lyonnais ; il est devenu rare dans l'ouest lyonnais. Peu après le hameau du Rousseau, on remarque d'importantes zones de friches. Avec les années, elles se sont considérablement refermées, envahies par les ronces, les aubépines et des essences ligneuses comme les frênes ou les alisiers.

Les espèces déterminantes sont :

- Mammifères : Lièvre d'Europe.
- Oiseaux : 23 espèces.
- Plantes : Fissidens exilis, Fossombronia pusilla, Hygrohypnum luridum, Weissia brachycarpa, Linaire des champs.

ZONES HUMIDES

Aucune zone humide n'est concernée par le projet ou ses effluents.



Zone Humide concernant le projet (Source : DREAL ; Fond : IGN)

PLANS NATIONAUX D' ACTIONS

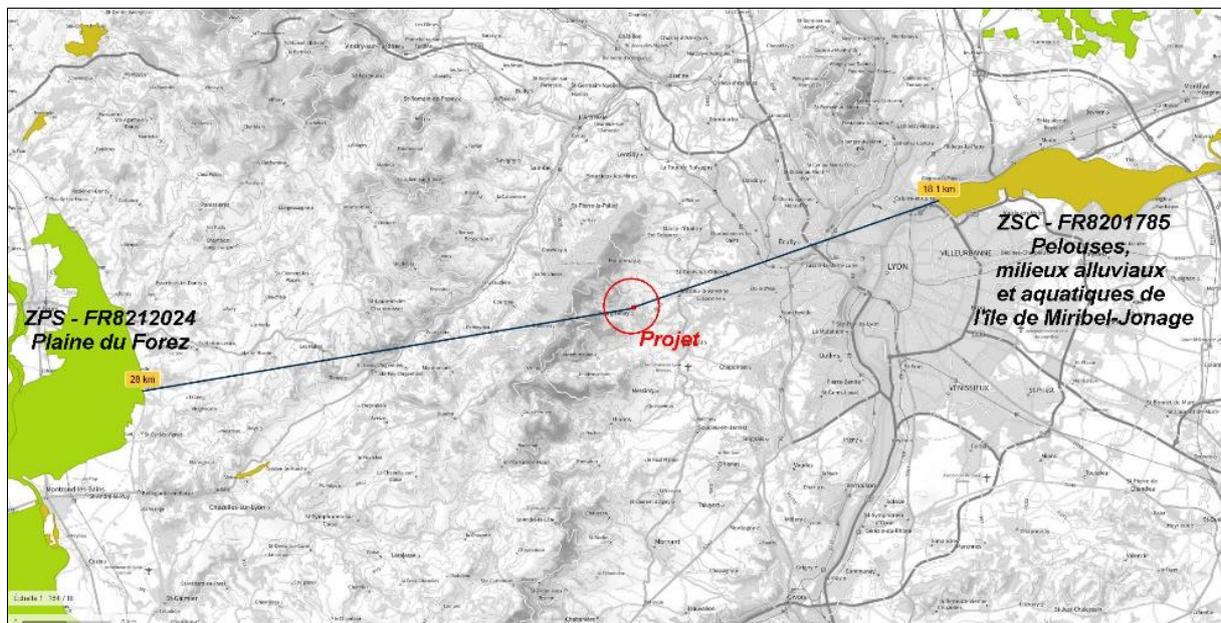
La commune de Vaugneray interfère avec le périmètre d'application du PNA concernant les chiroptères.

Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

NATURA 2000

Le secteur du projet n'interfère avec aucune zone Natura 2000. Les zones les plus proches sont les suivantes :

- Zone Spéciale de Conservation : « FR8212024 - Plaine du Forez, distante de 28 km ;
- Zone de Protection Spéciale : « FR8201785 - Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » qui se situe à plus de 18 km.



Zones Natura 2000 par rapport au projet (Source : DREAL ; fond : IGN)

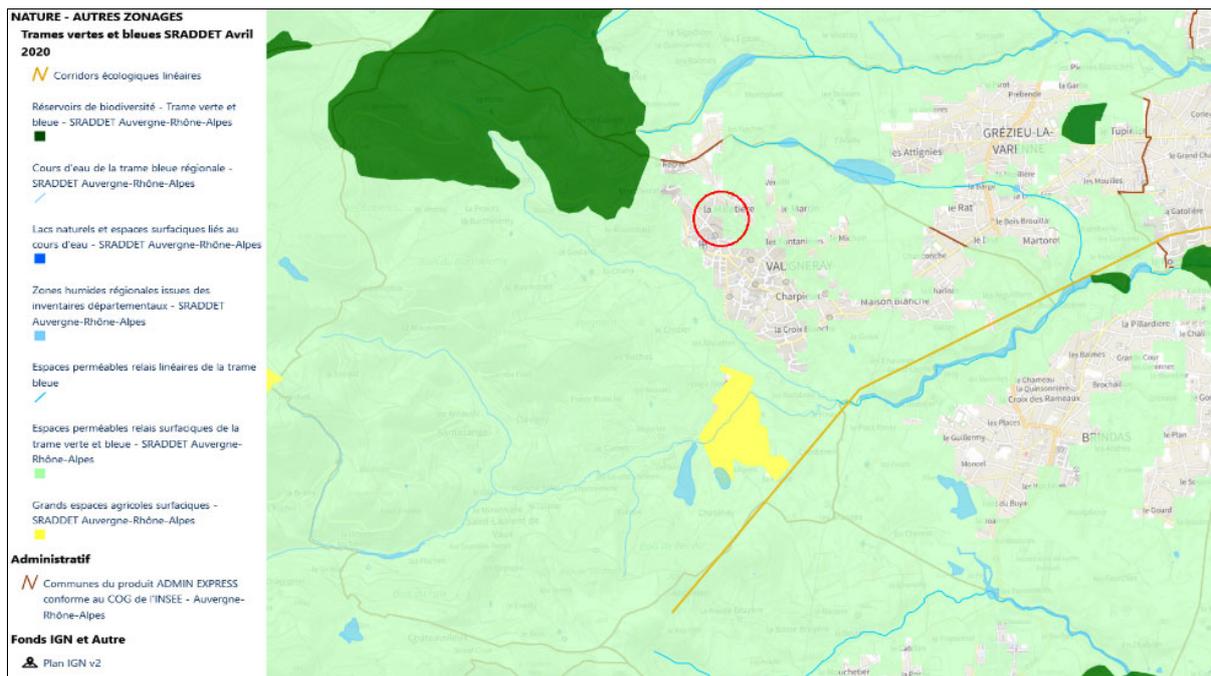
S.R.C.E.

A noter que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est aujourd'hui intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Le secteur du projet est partiellement situé au sein d'un « espace perméable relais surfacique » de la Trame Verte. Ce classement met en avant la présence d'habitats naturels non urbanisés, malgré la qualité relative de certaines formations végétales.



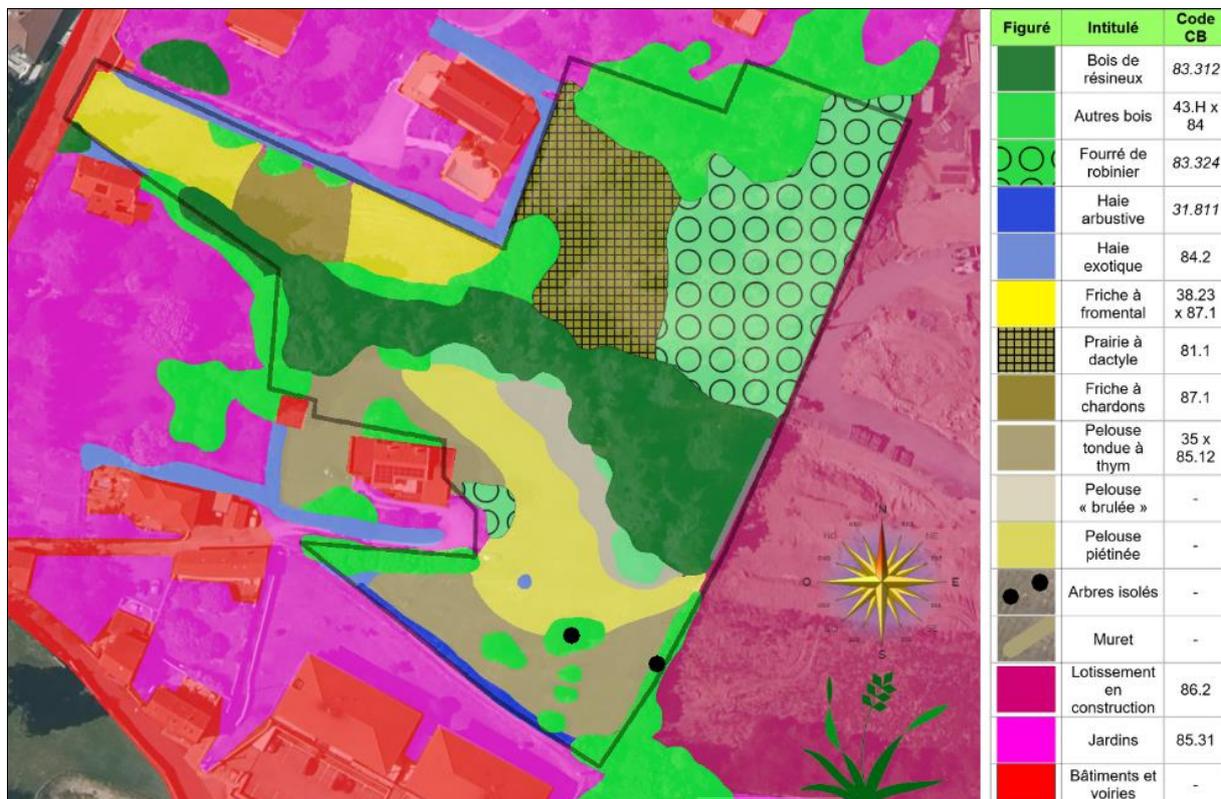
Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Situation du projet par rapport au SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)

2.2.4. CONTEXTE NATURALISTE – LES HABITATS

Les habitats naturels ont été cartographiés sommairement à la suite d'une visite effectuée sur le terrain le 2 juillet 2022.



Cartographie des habitats (source : Festuca Environnement)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Figuré sur la carte	Intitulé	Code CB	Description « Rattachement à une type de la nomenclature Corine Biotope (CB) » - Commentaires
	Bois de résineux	83.312	Bosquets de conifères exotiques, en majorité le cèdre. « Plantations de conifères exotiques ».
	Autres bois	43.H x 84	Bosquets ou bandes boisées d'arbres divers (érables, bouleau, tilleul, noyer, cerisier, frêne élevé, chêne pédonculé, chêne vert, résineux...) « Autres forêts mixtes x Alignements d'arbres, haies, petits bois, bocage, parcs ».
	Fourré de robinier	83.324	Recrus de jeunes robiniers suite à la coupe d'une plantation de cette même espèce. « Plantations de Robiniers ».
	Haie arbustive	31.811	Fourrés à ronce et haie à prunellier. « Fruticées à Prunus spinosa et halliers à Rubus fruticosus »
	Haie exotique	84.2	Haies plantées, souvent en limite de propriété, constituées d'espèces exotiques, parfois accompagnées d'espèces autochtones, en particulier la ronce (<i>Rubus fruticosus</i>) « Bordures de haies ».
	Friche à fromental	38.23 x 87.1	Formations herbacées graminoides à fromental. Type mixte : « Prairies de fauche submontagnardes médio-européennes x Terrains en friche » Cf. texte hors tableau.
	Prairie à dactyle	81.1	Prairie à dactyle aggloméré et luzerne dans un jardin « Prairies sèches améliorées »
	Friche à chardons	87.1	Secteur central de la parcelle 185, colonisé par une friche herbacée dense à <i>Cirsium arvense</i> et <i>Holcus lanatus</i> . « Terrains en friche »
	Pelouse tondue à thym	35 x 85.12	Formation herbacée de jardin, maintenue rase par des tontes régulières, dont la composition floristique ne correspond pas aux « gazons d'agrément » de la nomenclature. Elle est rattachée au type mixte « Pelouses silicicoles sèches x Pelouses de parcs »
	Pelouse « brulée »	85.12	Pelouse écorchée, située immédiatement en aval du bosquet de cèdre et potentiellement « brulée » par l'acidité des eaux ruisselant sous les résineux. « Pelouse de parcs »
	Pelouse piétinée	85.12	Secteur de la pelouse régulièrement piétinée, où seules de rares espèces comme le plantain lancéolé arrivent à résister. « Pelouse de parcs »
	Arbres isolés	-	Arbres-gîtes ou arbres âgés capables de devenir des arbres gîtes.
	Muret	-	Murets de pierres sèches
	Lotissement en construction	86.2	La construction en cours de nouveaux lotissements rend impossible la cartographie des habitats naturels. « Villages »
	Jardins	85.31	Jardins d'agrément autour des habitations, inaccessibles et donc indifférenciés. « Jardins ornementaux »
	Bâtiments et voiries	-	Bâtiments et surfaces imperméabilisées des voiries.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Plusieurs habitats naturels sont difficiles à déterminer, car la végétation est modifiée par les modalités de gestion et la proximité de l'urbanisation.

En particulier, la parcelle 185 est colonisée (hormis la zone centrale) par une végétation herbacée évoquant une prairie à fromental (*Arrhenatherum elatius*), défini comme « *Prairies de fauche submontagnardes médio-européennes* » dans la nomenclature Corine Biotope (code : 38.23).

Ce type d'habitat naturel est inscrit à l'annexe I de la « Directive Habitat Faune Flore ». Il est dit « d'intérêt communautaire » et correspond au type « *Pelouses maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)* » (Code EUR 6510). Ce type de végétation est issu d'une gestion par des fauchages réguliers qui favorisent la diversité floristique et les capacités d'accueil d'une faune diversifiée.

Toutefois, la prairie de la parcelle AB 185 ne répond pas à ces critères : l'entretien appliqué est irrégulier, ce qui permet aux ligneux de s'installer : la parcelle présente un recouvrement significatif de ronce (*Rubus fruticosus*) et de prunellier (*Prunus spinosa*). Elle a en outre été complètement décapée il y a quelques années. Enfin, la diversité floristique est faible.



Recrus à robinier (Photo : Festuca Environnement)



Bosquet de cèdre (Photo : Festuca Environnement)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Prairies à fromental (Photo : Festuca Environnement)



Secteur à chardons (Photo : Festuca Environnement)



Prairie à dactyle aggloméré (Photo : Festuca Environnement)



« Pelouse tonduë à thym » (Photo : Festuca Environnement)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



31

Haie à prunellier et ronce (Photo : Festuca Environnement)

Plusieurs arbres de grande taille sont présents sur le terrain d'assiette du projet. Il s'agit en grande majorité de cèdres, assez grands mais généralement très sains, sans cavité ni bois mort. Cette espèce exotique ne forme pas d'arbres gites.

On recense cependant dans la parcelle 70 :

- Un cerisier sénéscent porteur de bois mort, de galerie d'insectes saproxylophages, de marque de pics et d'écorce soulevée ;
- Un cerisier âgé, peu vigoureux, qui pourrait devenir un arbre gîte à brève échéance.



Les deux gros cerisiers de la parcelle 70 (Photo : Festuca Environnement)

Ces deux arbres peuvent être considérés comme des gites potentiels pour la faune.

De plus, une section de muret de pierres sèches est observée en limite est de l'aire d'étude (au droit de la parcelle 68). Aucun pierrier naturel n'a été relevé dans l'aire d'étude.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Muret de pierres sèches – Parcelle 068 (Photo : Festuca Environnement)

2.2.5. CONTEXTE NATURALISTE – LA FLORE

DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES

La base de données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel du Muséum National d'Histoire Naturelle recense 631 espèces végétales et 319 espèces animales sur la commune de Vaugneray.

Parmi ces espèces, aucune n'est protégée au niveau national ou régional. Seules 11 espèces sont concernées par l'arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire (Tableau ci-dessous) :

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Convallaria majalis L., 1753</i>	Muguet de mai, Muguet, Clochette des bois
<i>Dianthus armeria L., 1753</i>	Œillet armérie, Œillet velu, Armoirie, Œillet à bouquet
<i>Dianthus carthusianorum L., 1753</i>	Œillet des Chartreux
<i>Galanthus nivalis L., 1753</i>	Perce-neige, Goutte de lait, Clochette d'hiver, Galanthine, Galanthe des neiges, Galanthe perce-neige
<i>Ilex aquifolium L., 1753</i>	Houx commun, Houx
<i>Narcissus pseudonarcissus L., 1753</i>	Narcisse faux narcisse, Jonquille des bois, Jonquille, Narcisse trompette
<i>Polystichum aculeatum (L.) Roth, 1799</i>	Polystic à aiguillons, Polystic à frondes munies d'aiguillons
<i>Ruscus aculeatus L., 1753</i>	Fragon piquant, Fragon, Petit houx, Buis piquant, Fragon petit houx
<i>Taxus baccata L., 1753</i>	If à baies, if commun
<i>Vaccinium myrtillus L., 1753</i>	Airelle myrtille, Myrtille, Maurette, Brimbelle
<i>Viscum album L., 1753</i>	Gui blanc, Gui des feuillus, Gui, Bois de la Sainte-Croix

Ces espèces n'ont pas été relevées sur le terrain.

DONNEES DE TERRAIN

Une visite a été effectuée sur le site le 2 juillet 2022. Il s'agit d'une période favorable pour les relevés de botanique. 109 espèces ont pu être recensées, tous habitats naturels confondus (cf. tableau ci-après).

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Abies Mill., 1754</i>	
<i>Acer platanoïdes L., 1753</i>	Érable plane, Plane, Aserau
<i>Acer pseudoplatanus L., 1753</i>	Érable sycomore, Grand Érable, Érable faux platane
<i>Achillea millefolium L., 1753</i>	Achillée millefeuille, Herbe au charpentier, Sourcils-de-Vénus, Millefeuille, Chiendent rouge



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Agrostis capillaris</i> L., 1753	Agrostide capillaire, Agrostide commune, Agrostis capillaire
<i>Agrostis stolonifera</i> L., 1753	Agrostide stolonifère, Traînasse, Agrostis stolonifère
<i>Andryala integrifolia</i> L., 1753	Andryale à feuilles entières, Andryale sinueuse
<i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski, 1934	Brome stérile, Anisanthe stérile
<i>Anthoxanthum odoratum</i> L., 1753	Flouve odorante
<i>Apera spica-venti</i> (L.) P.Beauv., 1812	Apère jouet-du-vent, Agrostide jouet-du-vent, Jouet-du-vent
<i>Arctium lappa</i> L., 1753	Grande bardane, Bardane commune, Bardane élevée, Bardane à gros capitules, Bardane à grosses têtes (Français)
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl, 1819	Fromental élevé, Avoine élevée, Fromental, Fénasse, Ray-grass français
<i>Artemisia vulgaris</i> L., 1753	Armoise commune, Herbe de feu
<i>Asplenium adiantum-nigrum</i> L., 1753	Doradille noir, Capillaire noir
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx, Mahonie à feuilles de houx, Faux houx, Épine-vinette à feuilles de houx (Français)
<i>Betula pendula</i> Roth, 1788	Bouleau pleureur, Bouleau verruqueux, Boulard
<i>Bryonia dioica</i> Jacq., 1774	Bryone dioïque
<i>Carex divulsa</i> Stokes, 1787	Laïche écartée
<i>Cedrus</i> Trew, 1757 [nom. cons.]	Cèdre
<i>Chaerophyllum temulum</i> L., 1753	Cerfeuil enivrant, Cerfeuil penché, Chérophylle penché, Couquet
<i>Chenopodium album</i> L., 1753	Chénopode blanc, Senousse
<i>Cirsium arvense</i> (L.) Scop., 1772	Cirse des champs, Chardon des champs, Calcide
<i>Cirsium vulgare</i> (Savi) Ten., 1838	Cirse commun, Cirse à feuilles lancéolées, Cirse lancéolé
<i>Clinopodium vulgare</i> L., 1753	Clinopode commun, Calament clinopode, Sarriette commune, Grand basilic
<i>Convolvulus arvensis</i> L., 1753	Liseron des champs, Vrillée, Petit liseron
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier commun, Noisetier, Coudrier, Avelinier
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal (Français)
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style, Épine noire, Bois de mai, Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link, 1822	Cytise à balais, Genêt à balais, Sarothamne à balais, Juniesse
<i>Dactylis glomerata</i> L., 1753	Dactyle aggloméré, Pied-de-poule
<i>Daucus carota</i> L., 1753	Carotte sauvage, Carotte commune, Daucus carotte
<i>Echium vulgare</i> L., 1753	Vipérine commune, Vipérine vulgaire
<i>Elymus caninus</i> (L.) L., 1755	Chiendent des chiens, Roegnérie des chiens, Élyme des chiens, Froment des haies (Français)
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	
<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753	Fusain d'Europe, Bonnet-d'évêque
<i>Euphorbia cyparissias</i> L., 1753	Euphorbe petit-cyprès, Euphorbe faux cyprès, Petite ésule
<i>Festuca heterophylla</i> Lam., 1779	Fétuque hétérophylle
<i>Festuca rubra</i> L., 1753	Fétuque rouge



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Filago germanica</i> L., 1763	Cotonnière d'Allemagne, Cotonnière commune, Immortelle d'Allemagne
<i>Forsythia x intermedia</i> Zabel, 1885	Forsythia intermédiaire, Forsythia de Paris (Français)
<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne élevé, Frêne commun
<i>Galium</i> L., 1753	
<i>Geranium robertianum</i> L., 1753	Géranium de Robert, Herbe à Robert, Géranium herbe à Robert
<i>Hedera helix</i> L., 1753	Lierre grimpant, Herbe de saint Jean, Lierre commun
<i>Helminthotheca echioides</i> (L.) Holub, 1973	Picride fausse vipérine, Helminthothèque fausse vipérine, Picris fausse vipérine
<i>Holcus lanatus</i> L., 1753	Houlque laineuse, Blanchard
<i>Hypericum perforatum</i> L., 1753	Millepertuis perforé, Herbe de la Saint-Jean
<i>Hypochaeris radicata</i> L., 1753	Porcelle enracinée, Salade-de-porc
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer royal, Noyer commun, Calottier
<i>Juncus</i> L., 1753	
<i>Knautia arvensis</i> (L.) Coult., 1828	Knautie des champs, Oreille-d'âne
<i>Lactuca muralis</i> (L.) Gaertn., 1791	Laitue des murs, Mycélide des murs, Mycélis des murs, Pendrille
<i>Lactuca serriola</i> L., 1756	Laitue scariole, Escarole, Laitue sauvage
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à feuilles larges, Gesse à larges feuilles, Pois vivace
<i>Lathyrus pratensis</i> L., 1753	Gesse des prés
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène commun, Troène, Raisin de chien
<i>Lolium perenne</i> L., 1753	Ivraie vivace, Ray-grass anglais
<i>Lunaria annua</i> L., 1753	Lunaire annuelle, Monnaie-du-Pape, Herbe aux écus, Médaille de Judas
<i>Lychnis coronaria</i> (L.) Desr., 1792	Lychnide couronnée, Lychnis couronné, Coquelourde des jardins, Lychnide coronaire (Français)
<i>Malva alcea</i> L., 1753	Mauve alcée
<i>Medicago sativa</i> L., 1753	Luzerne cultivée
<i>Ononis spinosa</i> L., 1753	Bugrane épineuse, Arrête-boeuf
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	Vigne-vierge à cinq feuilles, Vigne-vierge, Vigne-vierge vraie, Vigne-vierge de Virginie
<i>Petrosedum rupestre</i> (L.) P.V.Heath, 1987	Orpin réfléchi, Orpin des rochers
<i>Pinus</i> L., 1753	
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) W.T.Aiton, 1811	Pittosporum tobira, Arbre des Hottentots (Français)
<i>Plantago lanceolata</i> L., 1753	Plantain lancéolé, Herbe-aux-cinq-coutures, herbe-à-cinq-côtes
<i>Podospermum laciniatum</i> (L.) DC., 1805	Scorsonère laciniée
<i>Potentilla argentea</i> L., 1753	Potentille argentée
<i>Poterium sanguisorba</i> L., 1753	Potérium sanguisorbe, Pimprenelle à fruits réticulés, Petite sanguisorbe, Petite pimprenelle, Sanguisorbe mineure
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai, Prunier des oiseaux, Cerisier des bois, Merisier, Prunier merisier
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Prunier laurier-cerise, Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunier épineux, Épine noire, Prunellier, Pelossier



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Pseudotsuga menziesii</i> (Mirb.) Franco, 1950	Douglas de Menzies, Sapin de Douglas, Pin de l'Orégon, Douglas, Sapin de Douglas, Pseudotsuga de Menzies
<i>Quercus ilex</i> L., 1753	Chêne vert, yeuse (Français)
<i>Quercus robur</i> L., 1753	Chêne pédonculé, Gravelin, Chêne femelle, Chêne à grappe, Châgne
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux acacia, Carouge
<i>Rosa arvensis</i> Huds., 1762	Rosier des champs, Rosier rampant
<i>Rosa canina</i> L., 1753	Rosier des chiens, Rosier des haies, Églantier, Églantier des chiens
<i>Rubus fruticosus</i> L., 1753	Ronce ligneuse, Ronce de Bertram, Ronce commune
<i>Rumex acetosella</i> L., 1753	Patience petite-oseille, Petite oseille, Oseille des brebis, Surelle
<i>Salix alba</i> L., 1753	Saule blanc, Saule commun, Osier blanc
<i>Salix cinerea</i> L., 1753	Saule cendré
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir, Sampéchie
<i>Sedum cepaea</i> L., 1753	Orpin pourpier, Orpin paniculé
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon à dents inégales, Séneçon sud-africain, Séneçon à feuilles étroites, Séneçon d'Harvey
<i>Senecio squalidus</i> L., 1753	Séneçon négligé, Séneçon luisant (Français)
<i>Silene latifolia</i> Poir., 1789	Silène à feuilles larges, Silène à larges feuilles, Compagnon blanc
<i>Silene nutans</i> L., 1753	Silène penché
<i>Silene vulgaris</i> (Moench) Garcke, 1869	Silène commun, Silène enflé, Tapotte
<i>Spartium junceum</i> L., 1753	Spartier jonc, Genêt d'Espagne, Spartier à tiges de jonc, Sparte, Spartion (Français)
<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de Douglas
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas commun, Lilas
<i>Teucrium scorodonia</i> L., 1753	Germandrée scorodone, Sauge des bois, Germandrée des bois
<i>Thymus pulegioides</i> L., 1753	Thym faux pouliot, Thym commun, Serpolet faux pouliot
<i>Tilia cordata</i> Mill., 1768	Tilleul cordé, Tilleul à petites feuilles, Tilleul des bois, Tilleul à feuilles en cœur
<i>Trifolium arvense</i> L., 1753	Trèfle des champs, Trèfle Pied-de-lièvre, Pied-de-lièvre
<i>Trifolium pratense</i> L., 1753	Trèfle des prés, Trèfle violet
<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768	Orme mineur, Petit orme, Orme cilié
<i>Urtica dioica</i> L., 1753	Ortie dioïque, Grande ortie
<i>Viola</i> L., 1753	
<i>Viscum album</i> L., 1753	Gui blanc, Gui des feuillus, Gui, Bois de la Sainte-Croix
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe (Français)

Aucune espèce protégée ou remarquable n'a été inventoriée sur le site.

A noter que plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) ont été repérées sur le site : la vergerette annuelle (*Erigeron annuus*), le robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*), le séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*) ou encore le yucca (*Yucca filamentosa*).



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

2.2.6. CONTEXTE NATURALISTE – LA FAUNE

POTENTIALITE DU SITE POUR LES INSECTES

161 espèces de ce groupe sont recensées dans la commune (données INPN) mais elles appartiennent à des milieux variés.

Une seule de ces espèces est protégée : le sphinx de l'épilobe (*Proserpinus proserpina*). Les plantes hôtes de la chenille sont principalement des épilobes (*Epilobium*), mais aussi des œnothères (*Oenothera*), et, plus rarement, d'autres espèces (*Lythrum salicaria*, *Salvia pratensis*, voir le fuschia...). Aucune des espèces principales n'ayant été relevées sur le terrain d'assiette du projet, la probabilité de présence est très faible.

Les prairies et les friches abritent des cortèges d'insectes : orthoptères, lépidoptères. Ces espèces fournissent une nourriture à d'autres groupes, en particulier les oiseaux et les chiroptères.

Un inventaire récent effectué à moins de 200 m du terrain d'assiette du projet a relevé 17 espèces de lépidoptères, toutes qualifiées de « communes », avec un enjeu local de conservation très faible.

Nom scientifique (TAXREF15)	Nom vernaculaire
<i>Anthocharis cardamines</i>	Aurore
<i>Celastrina argiolus</i>	Azuré des nerpruns
<i>Melanargia galathea</i>	Demi-deuil
<i>Euclidia glyphica</i>	Doublure jaune
<i>Papilio machaon</i>	Machaon
<i>Melitaea athalia</i>	Mélitée des mélampyres
<i>Melitaea parthenoides</i>	Mélitée des scabieuses
<i>Maniola jurtina</i>	Myrtil
<i>Oedemera nobilis</i>	Oedémère noble
<i>Aglais urticae</i>	Petite tortue
<i>Boloria dia</i>	Petite violette
<i>Leptidea sinapis</i>	Piérade de la moutarde
<i>Pieris rapae</i>	Piérade de la rave
<i>Pieris brassicae</i>	Piérade du chou
<i>Pieris napi</i>	Piérade du navet
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Procris
<i>Polygonia c-album</i>	Robert-le-Diable
<i>Argynnis paphia</i>	Tabac d'Espagne
<i>Pararge aegeria</i>	

Les arbres sénescents ou morts abritent des insectes saproxylophages, en particulier les coléoptères. Aucune espèce remarquable n'a été inventoriée.

De plus, les arbres présents sur le site sont surtout des espèces exotiques (cèdre, sapin de Douglas...) ou des sujets assez jeunes. Ils ne constituent pas de bonnes plantes-hôtes pour les insectes.

Seuls deux cerisiers âgés sont présents dans la parcelle AB 70, dont un abrite des insectes et le second pourrait le faire assez rapidement.

L'éloignement des cours ou nappes d'eau implique l'absence d'odonates.

POTENTIALITE DU SITE POUR LES POISSONS

Le site n'est pas propice aux poissons, en raison de l'absence de pièce d'eau ou de réseau hydrographique. Ce groupe est absent du site.

POTENTIALITE DU SITE POUR LES AMPHIBIENS

Le site n'est pas propice aux amphibiens, en raison de l'absence de pièce d'eau ou de réseau hydrographique. Ce groupe est considéré comme absent du site.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

POTENTIALITE DU SITE POUR LES REPTILES

Le terrain d'assiette du projet est propice aux lézards (lézard des murailles, lézard vert ou « à deux lignes ») et aux serpents (bien qu'aucun ne soit signalé dans la commune).

En revanche, la proximité de l'urbanisation et la rareté des refuges (notamment des pierriers et murets) ne permette l'accueil que d'espèces commensales de l'Homme.

Tous les reptiles sont protégés.

POTENTIALITE DU SITE POUR LES OISEAUX

94 espèces ont été observées dans la commune.

Le site du projet est favorable à certaines de ces espèces, en particulier :

- Des espèces des milieux bocagers : Bruant jaune, chardonneret élégant, hypolaïs polyglotte, serin cini, verdier d'Europe...
- Des espèces commensales de l'Homme : Choucas des tours, martinet à ventre blanc, martinet noir, moineau domestique, pie bavarde, pigeon biset domestique, merle noir, rougequeue noir, tourterelle turque...
- Des espèces de milieux boisés : Etourneau sansonnet, fauvette à tête noire, mésange bleue, mésange charbonnière, pic vert, pinson des arbres, pouillot véloce, roitelet à triple bandeau, rougegorge familier...

En revanche, le milieu est peu favorable à des espèces de grande taille ou farouches, qui sont aisément perturbées par la présence humaine.

Un inventaire récent effectué à moins de 200 m du terrain d'assiette du projet a recensé 26 espèces (dont 16 protégées), parmi lesquelles 3 présentent un enjeu local de conservation modéré (les autres espèces, communes, ayant un ELC très faible à faible).

Ces trois espèces sont le serin cini, le chardonneret élégant et le verdier d'Europe. Ces trois espèces sont protégées au niveau national (comme la plupart des passereaux) et se sont considérées comme vulnérables sur la liste rouge nationale des espèces menacées. En revanche, ils sont considérés comme LC « préoccupation mineure » dans la liste rouge Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces espèces peuvent être considérées comme potentielles dans le secteur du projet. Cependant, aucune trace de leur présence n'a été relevée.

Par ailleurs, un riverain indique la présence de huppe fasciée (*Upupa epops*) dans le secteur d'étude. Protégée au niveau national, cette espèce est considérée comme LC « préoccupation mineure » dans la liste rouge nationale et VU « vulnérable » dans la liste rouge Auvergne.

D'une manière globale, les enjeux pour la faune ornithologique sont centrés sur :

- Les prairies et friches, qui apportent des ressources alimentaires ;
- Le caractère bocager du site, qui permet l'accueil et l'abri de nombreuses espèces.

En revanche, la rareté des arbres gîtes conduit à une réduction des capacités d'accueil du site. De plus, le site est particulièrement restreint (moins de 1,4 ha) et se trouve ceinturé de zones habitées.

POTENTIALITE DU SITE POUR LES MAMMIFERES

Concernant les mammifères terrestres, les observations de terrain ont permis le contact indirecte (fèces, traces, résidus alimentaires...) des espèces suivantes : Le lièvre d'Europe et l'écureuil roux.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Si le premier est une espèce gibier, sa présence est étonnante si près des habitations. La construction en cours des lotissements à l'est du secteur d'étude conduira sans doute à l'abandon de ce territoire.

La seconde espèce est protégée. Elle profite de la présence de résineux dont les cônes lui fournissent une ressource alimentaire.

Par ailleurs, la présence de gîtes potentiels (dépôts de bois au sol) laisse penser que le hérisson d'Europe est potentiel dans le secteur d'étude. Il a été contacté à faible distance du site du projet.

Concernant les chiroptères, la base de données de l'INPN ne recense aucune observation de chauve-souris dans la commune de Vaugneray.

La liste rouge des chauves-souris menacées en Rhône-Alpes (2015) fait apparaître 30 espèces dont 5 classées EN « menacées », 1 VU « vulnérable », 11 NT « quasi-menacées », 11 LC « préoccupation mineure » et 2 DD « données insuffisantes ».

L'analyse des fiches de l'inventaire des ZNIEFF indique la présence potentielle des espèces suivantes : Barbastelle d'Europe, grand murin, grand rhinolophe, molosse de Cestoni, murin à moustaches, murin d'Alcathoe, murin de Bechstein, murin de Brandt, murin de Daubenton, murin à oreilles échancrées, murin de Natterer, noctule de Leisler, noctule commune, oreillard gris, oreillard roux, petit rhinolophe, pipistrelle de Nathusius, pipistrelle commune, pipistrelle pygmée, vespère de Savi.

Le terrain d'assiette du projet abrite des friches, des prairies et des bosquets, milieux favorables aux chiroptères pour leur alimentation. En revanche, l'éclairage des zones urbaines est défavorable à certaines espèces. L'absence de pièces ou de cours d'eau et la rareté des arbres gîtes sont des éléments susceptibles de repousser plusieurs espèces.

D'une manière globale, les enjeux pour la faune des chiroptères sont identiques à ceux concernant les oiseaux :

- Les prairies et friches, qui apportent des ressources alimentaires ;
- Le caractère bocager du site, qui permet l'accueil et l'abri de nombreuses espèces.

En revanche, la rareté des arbres gîtes conduit à une réduction des capacités d'accueil. De plus, l'éclairage de l'agglomération est une difficulté pour ce groupe.

2.2.7. SYNTHÈSE DES ENJEUX

SYNTHÈSE DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

Le secteur d'étude présente les enjeux suivants :

- Le terrain d'assiette du projet n'interfère avec aucun périmètre de ZNIEFF.
- Aucune zone humide n'est concernée par le projet ou ses effluents.
- La commune de Vaugneray interfère avec le périmètre d'application du P.N.A. concernant les chiroptères.
- Le secteur du projet n'interfère avec aucune zone Natura 2000, toutes distantes de plus de 15 km.
- Le secteur du projet est partiellement situé au sein d'un « espace perméable relais surfacique » de la Trame Verte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (intégré au SRADDET). Ce classement met en avant la présence d'habitats naturels non urbanisés, malgré la qualité relative de certaines formations végétales.

Le secteur d'étude se trouve donc dans un territoire pourvu d'enjeux faibles sur le plan réglementaire.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

SYNTHESE DES ENJEUX NATURALISTES

Il n'y a pas d'habitat remarquable sur le site, d'autant que la végétation a été mainte fois modifiée dans le temps (gestion des jardins, proximité de l'agglomération, etc.). Certains habitats naturels sont ainsi difficiles à déterminer.

Seul l'habitat de la parcelle AB 185 (hormis la zone centrale) pourrait présenter un intérêt. Il est marqué par une végétation herbacée évoquant une prairie à fromental (*Arrhenatherum elatius*) et pourrait être associé à une « prairie de fauche submontagnarde médio-européenne » dans la nomenclature Corine Biotope (code : 38.23). Cet habitat est inscrit à l'annexe I de la « Directive Habitat Faune Flore » (habitat d'intérêt communautaire) et correspond au type « Pelouses maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) » (Code EUR 6510). Ce type de végétation est issu d'une gestion par des fauchages réguliers qui favorisent la diversité floristique et les capacités d'accueil d'une faune diversifiée.

Toutefois, la prairie de la parcelle AB 185 ne répond pas à ces critères : l'entretien appliqué est irrégulier, ce qui permet aux ligneux de s'installer : la parcelle présente un recouvrement significatif de ronce (*Rubus fruticosus*) et de prunellier (*Prunus spinosa*). Elle a en outre été complètement décapée il y a quelques années. Enfin, la diversité floristique est faible.

Concernant la flore, aucune espèce protégée ou remarquable n'a été inventoriée sur le site.

D'une manière globale, les enjeux pour la faune sont les suivants :

- Les espèces aquatiques sont absentes en raison de l'absence d'eau superficielle ;
- Les prairies et friches sont favorables aux insectes, qui apportent des ressources alimentaires aux oiseaux et aux chiroptères ;
- Le caractère bocager du site permet l'accueil et l'abri de nombreuses espèces de plusieurs groupes.

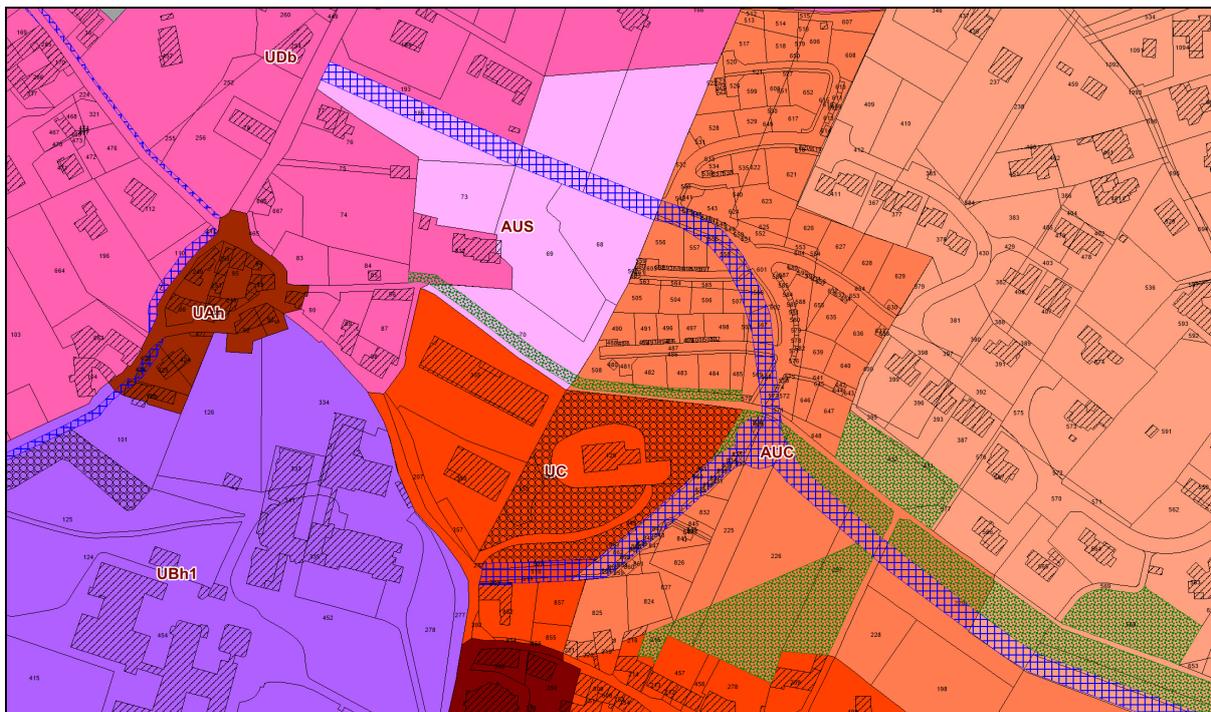
En revanche, la rareté des arbres gîtes conduit à une réduction de la biodiversité.



2.3. LE PARTI RETENU ET LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.3.1. LES CONTRAINTES INHERENTES AU SITE ET LES AMBITIONS DU PROJET

La zone AUS se situe sur La Maletière, entre le quartier nouvellement construit à l'Est (actuelle zone AUC) et un quartier pavillonnaire plus ancien à l'Ouest (actuelle zone UDb). Au sud, se trouve des logements denses (zone UC).



La zone AUS et ses abords au PLU



Les logements au sud



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Les logements à l'Est



Les logements à l'Ouest

La zone AUS est pour l'heure desservie à l'ouest par le chemin de La Maletière. La voie d'accès par l'Est (emplacement réservé n°17) a été réalisée dans la zone AUC. Il reste à mailler l'intérieur de la zone AUS (maillage prévu au règlement graphique via l'emplacement réservé n°17 et dans l'orientation d'aménagement).

Les terrains sont actuellement entretenus (friches, jardins, etc.) pour ne pas trop s'embroussailler. Ils n'en demeurent pas moins assez étroits et la voirie viendra couper le site en deux parties. De fait, les logements individuels semi-groupés initialement projetés sur le site semblent pertinents. La vocation du quartier n'a pas besoin d'évoluer.



Vues sur le site

A noter que deux secteurs sont en cours d'acquisition par l'EPORA (cf. vue ci-après) :

- Dans la partie sud-est du site, un programme avec 100% de logements sociaux est en cours d'étude avec une zone tampon vis-à-vis de la propriété existante parcelle 312. 3 500 m² seraient ainsi dévolus aux logements sociaux. Avec une densité entre 20 à 40 logt/ha minimum, le programme peut être estimé entre 7 et 14 logements sociaux. Les parcelles AB 68, AB 69 et AB 70 sont en cours de négociation entre l'EPORA et le propriétaire.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

- Au nord-est, des négociations sont en cours entre l'EPORA et les propriétaires des parcelles AB 166 et AB 167. Une superficie de 3 802 m² pourrait être acquise par l'EPORA pour un programme de logements sociaux. Avec une densité entre 20 à 40 logt/ha minimum, le programme peut être estimé entre 8 et 16 logements sociaux. Les négociations conduisent à revoir à la marge le périmètre de la zone AUS qui coupe les parcelles AB 166 et AB 167 en biais. En reprenant la limite, les aménagements seraient plus aisés à réaliser.

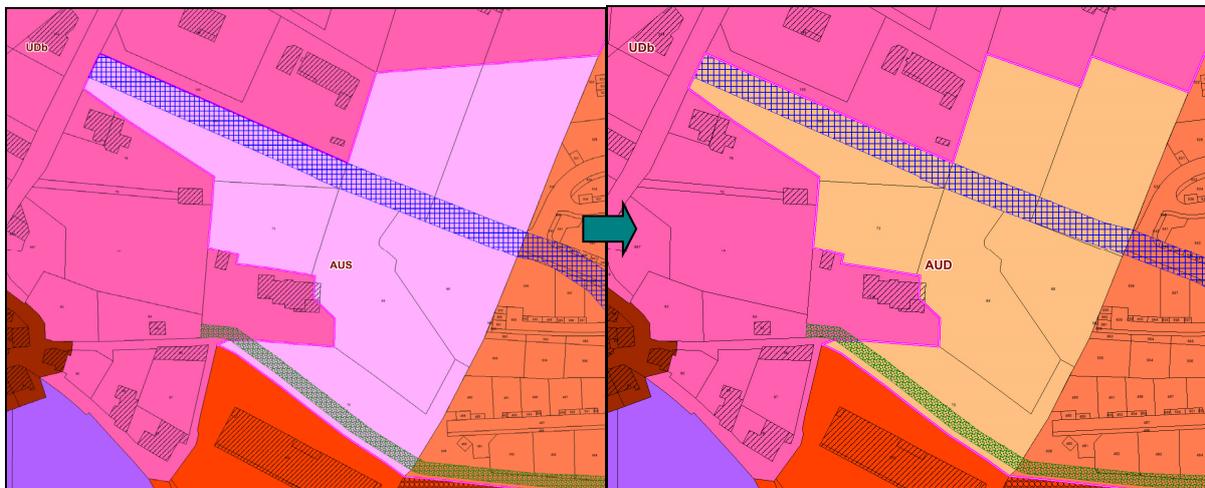


Périmètre de la zone AUS et des sites en cours d'acquisition par l'EPORA

Si la parcelle 185 à l'ouest est difficilement exploitable (parcelle étroite concernée pour moitié par l'emplacement réservé), Une parcelle au nord pourrait encore faire l'objet d'un aménagement. Sa superficie étant de 2 000 m² et les logements sociaux devant représenter au moins 50% du programme, leur nombre peut être estimé entre 2 et 4.

2.3.2. LES PIECES MODIFIEES DU PLU

Dans le règlement graphique, la zone AUS non réglementée devient une zone à urbaniser AUD réglementée. Dans la pointe nord-est, pour avoir une limite plus cohérente, 76 m² de zone UDb basculeraient en zone AUD tandis que 331 m² de zone AUS/AUD passeraient en zone UDb.



Evolution du règlement graphique sur la pointe nord-est, en sus du passage de la zone AUS à la zone AUD



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

L'emprise de l'emplacement réservé n'est pas modifiée sur la zone AUD (elle est adaptée en zone AUC comme précisé au chapitre 3.1.2).

Dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement », deux modifications mineures sont à noter : Le nom AUS devient AUD et les périmètres des orientations (qui apparaissent dans les schémas « aménagement » et « habitat ») évoluent à la marge pour tenir compte des changements entre zones AUS et UDb. La typologie (essentiellement des logements sous forme individuelle groupée), les densités ou encore les espaces verts attendus restent inchangés.

Dans la pièce 4a « Règlement écrit », le chapitre sur la zone AUS est supprimé. Il est remplacé par un chapitre propre à la zone AUD. Le règlement de cette zone est identique à la zone AUC à l'exception des mesures propres aux collectifs (hauteur à 10 m, prospects par rapport aux limites parcellaires, reculs entre logements, etc.).

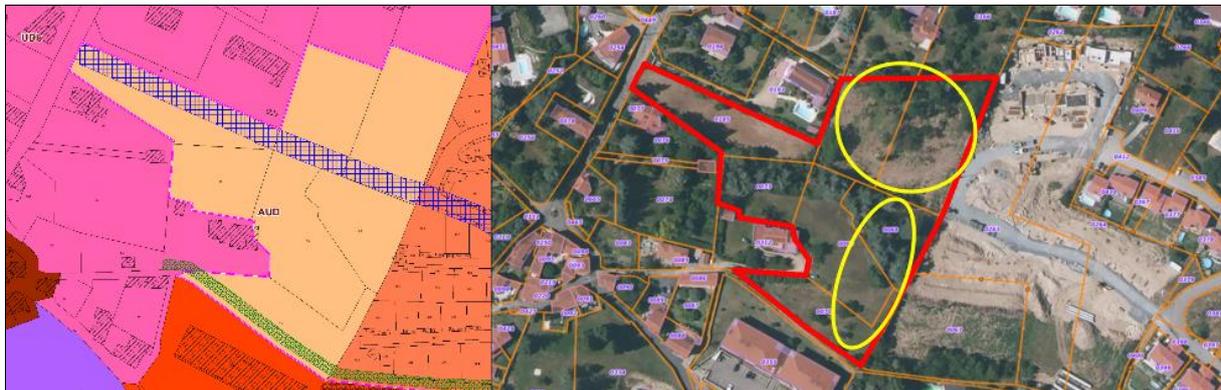
De fait, la réglementation de la zone AUD est identique à toute la partie Ouest de la zone AUC dont elle est limitrophe (hauteur à 7 m, 30% d'espaces paysagers, 50% maximum d'emprise au sol des constructions, etc.).



2.4. LES IMPACTS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE

2.4.1. EFFETS ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Le projet comprend les éléments suivants : La construction de logements sociaux sur la partie Est des parcelles AB 68, 69 et 70, la construction de logements sociaux sur la partie sud des parcelles AB 166 et 167 ainsi que l'aménagement d'une voirie transversale, notamment sur la parcelle AB 185 (emplacement réservé ci-dessous).



Localisation des projets

En conséquence, le projet conduira à la suppression de la végétation de la parcelle AB 185 et à la réduction de superficie des habitats naturels des parcelles AB 68, 69, 70, 166 et 167. Il conduira à l'abattage de grands arbres, en particulier des cèdres. S'il est conduit sans précaution, il induira la suppression des deux cerisiers de la parcelle AB 70.

De fait, plusieurs mesures peuvent être proposées :

- Mesures d'évitement
 - Mesure E1 : Le planning des travaux sera conçu de manière à éviter tout risque de dérangement de la petite faune en période hivernale et la destruction de couvée en période de nidification (travaux de libération des emprises effectués en automne).
 - Mesure E2 : Le lambeau de muret en pierre sèche sera conservé autant que possible à l'est du site
- Mesures de réduction
 - Mesure R1 : Les deux cerisiers (dont un est déjà mort) de la parcelle AB 70 se trouvant sur l'emplacement des futurs bâtiments, il sera nécessaire de les supprimer. Ils seront coupés et réutilisés pour constituer un « totem », arbre mort de 4 m à 5 m de hauteur et déplacés dans une zone d'espace vert. On constituera ainsi un « chronoxyle » qui permettra l'installation de champignons et d'insectes saproxylophages, favorables à leur tour aux oiseaux (pics...), voire aux chauves-souris.



Mise en place d'un chronoxyle (Photos :Wikipédia)

- Mesure R2 : En cas de destruction de murets en pierre sèche, ils seront reconstitués

Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

- Mesure R3 : La conception du projet pourrait intégrer la conservation d'un nombre de cèdres à définir
- Mesure R4 : La gestion des déchets et terres de chantier sera effectuée de manière à éviter tout risque de dissémination d'espèces envahissantes.
- Mesure R5 : les abords des bâtiments conserveront un maximum de naturalité au travers des aménagements paysagers, en utilisant uniquement des espèces autochtones pour la mise en végétation.
- Mesure R6 : les abords des nouvelles constructions et la nouvelle voirie seront éclairés par un flux réduit au minimum, qui sera interrompu en période nocturne (hormis pendant l'hiver).
- Mesures de compensation (si besoin lorsque le projet sera mieux détaillé et si les mesures d'évitement et de réduction sont jugées insuffisantes) :
 - Mesure C1 : Une ou plusieurs parcelles abritant des habitats naturels de grande valeur (ripisylve, arbres-gîtes...) seront gérées au travers d'une ORE ou d'un conventionnement, de manière à favoriser la biodiversité, sur une période de temps équivalente à la durée de vie du projet.

45

2.4.2. EVALUATION DES AUTRES IMPACTS

La zone AUD s'étend sur seulement 1,37 ha, au sein de l'enveloppe urbanisée. Ceinturée de logement, elle n'a pas de vocation agricole. Les espaces sont en friches, partiellement en jardins.

Il n'y a pas d'impacts à prévoir sur la qualité de l'air, des sols et sous-sols.

Se trouvant en continuité de la zone AUC qui est dorénavant aménagée, elle dispose de l'ensemble des réseaux secs et voiries à sa limite. Tous les réseaux ont été suffisamment dimensionnés au regard de l'ensemble des besoins projetés au PLU.

Concernant le pluvial, les autorisations d'urbanisme devront démontrer la bonne intégration du projet dans son environnement.

En définitif, le projet va permettre de renforcer la politique d'habitat et les objectifs triennaux en matière de logements locatifs sociaux tout en maintenant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet permettra également de boucler le maillage viaire du territoire.



3. AMELIORATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

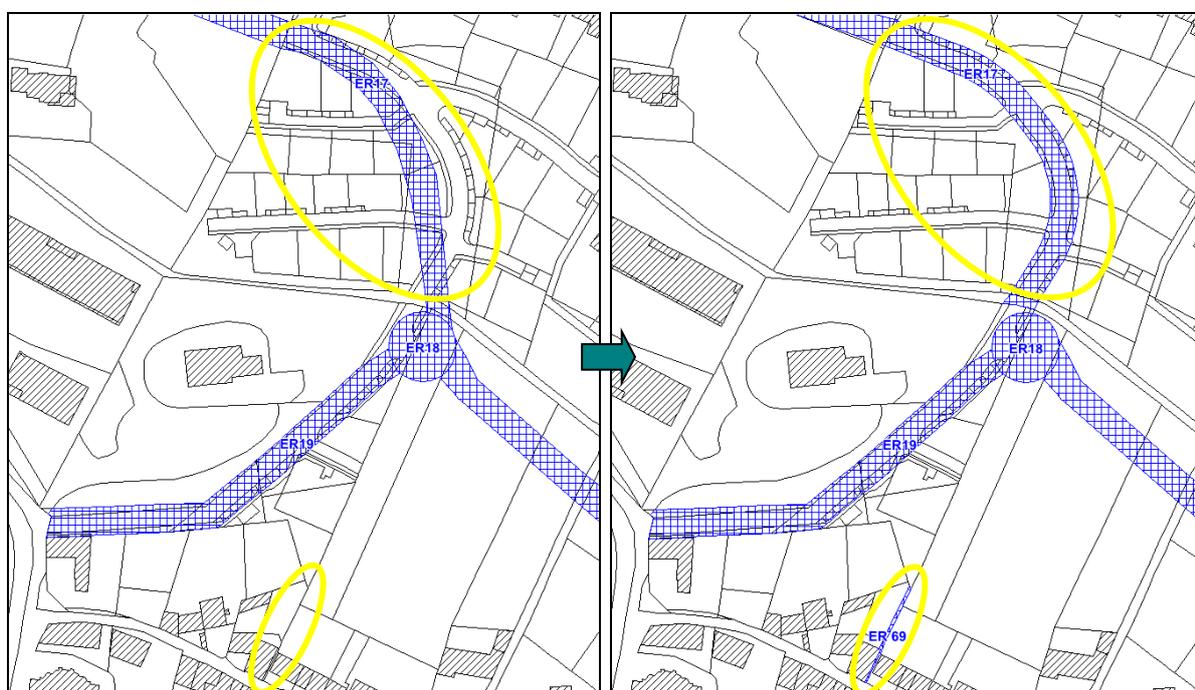
3.1. LA REGLEMENTATION DES ZONES URBANISABLES

3.1.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

MODIFICATION / CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Deux emplacements réservés sont concernés par la modification du PLU :

- L'emplacement réservé n°17 (déviation routière au nord entre la rue de Maletière et le futur carrefour lieudit Maletière) est modifié pour s'adapter à la voirie nouvellement créée.
- Il est ajouté un emplacement réservé n°69 pour création d'un cheminement piétonnier. Cet emplacement réservé permet de maintenir un accès piétonnier à la zone à urbaniser de La Maletière depuis le centre-ville.



Evolution proposée des emplacements réservés

CREATION D'UN SECTEUR AUCh

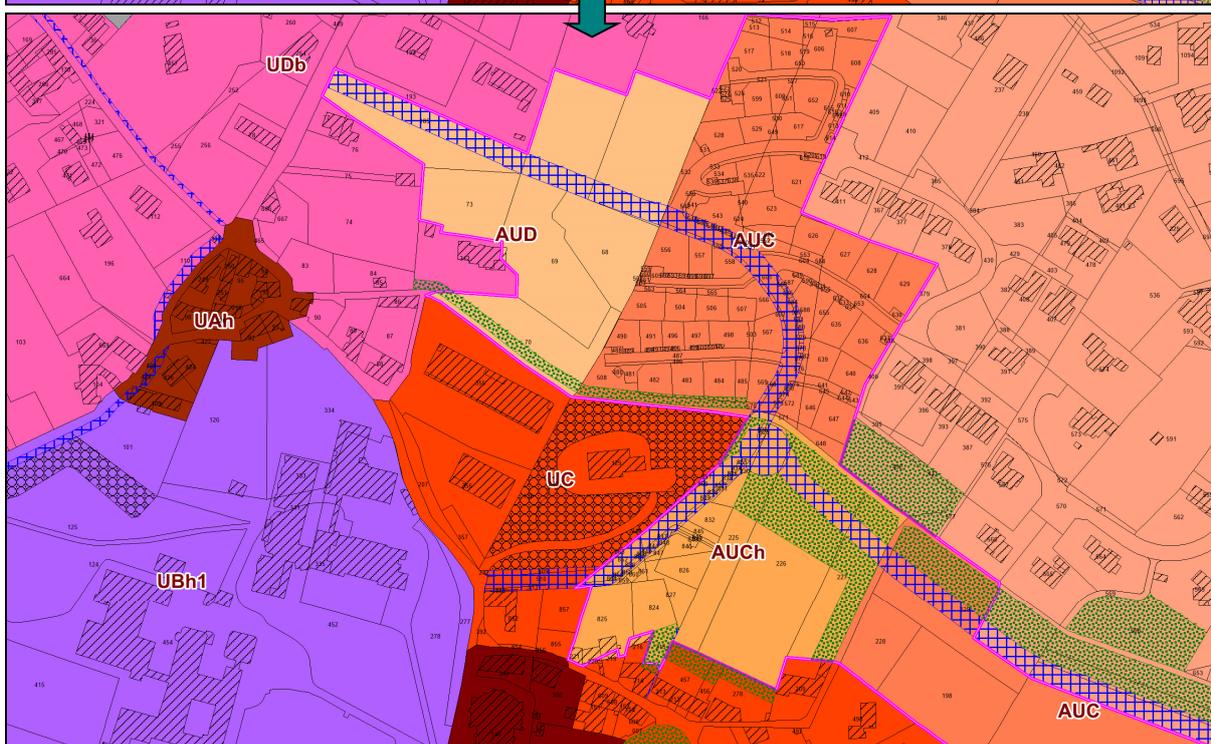
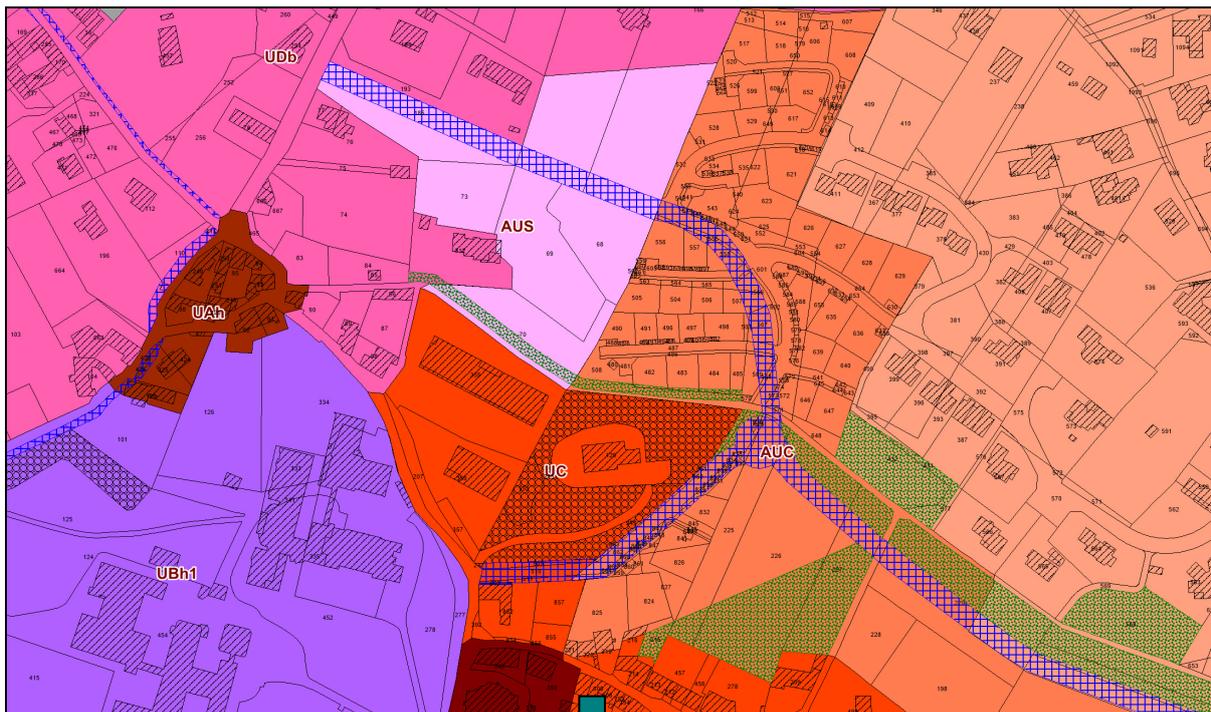
Dans la partie sud de la zone AUC, où l'espace paysager est modifié via une procédure de révision allégée, des constructions vont pouvoir concrètement s'établir.

Pour respecter les vues depuis le chemin des Demoiselles qui est à une côte de 442 m NGF, il est créé un secteur AUCh. Ce dernier reprend toutes les dispositions de la zone AUC à une exception : la hauteur. En effet, dans ce secteur, la hauteur absolue ne pourra dépasser 443 m NGF.

Le secteur AUCh s'étend sur 1,26 ha.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



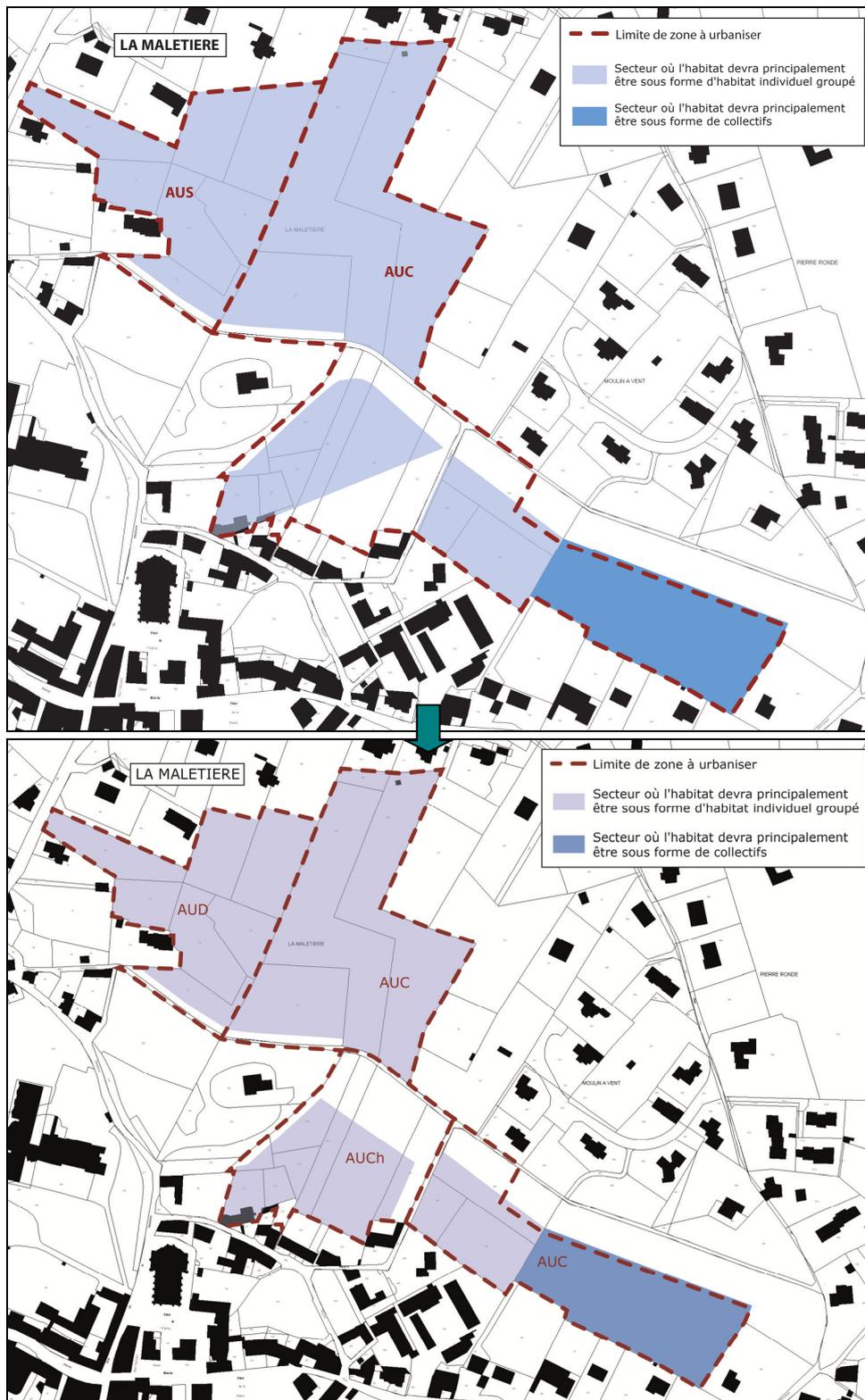
Evolution du règlement graphique après la révision allégée et la modification du PLU



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

3.1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Tout d'abord, les deux orientations sur La Maletière sont mises à jour avec la création du secteur AUCh dans la partie sud-ouest.

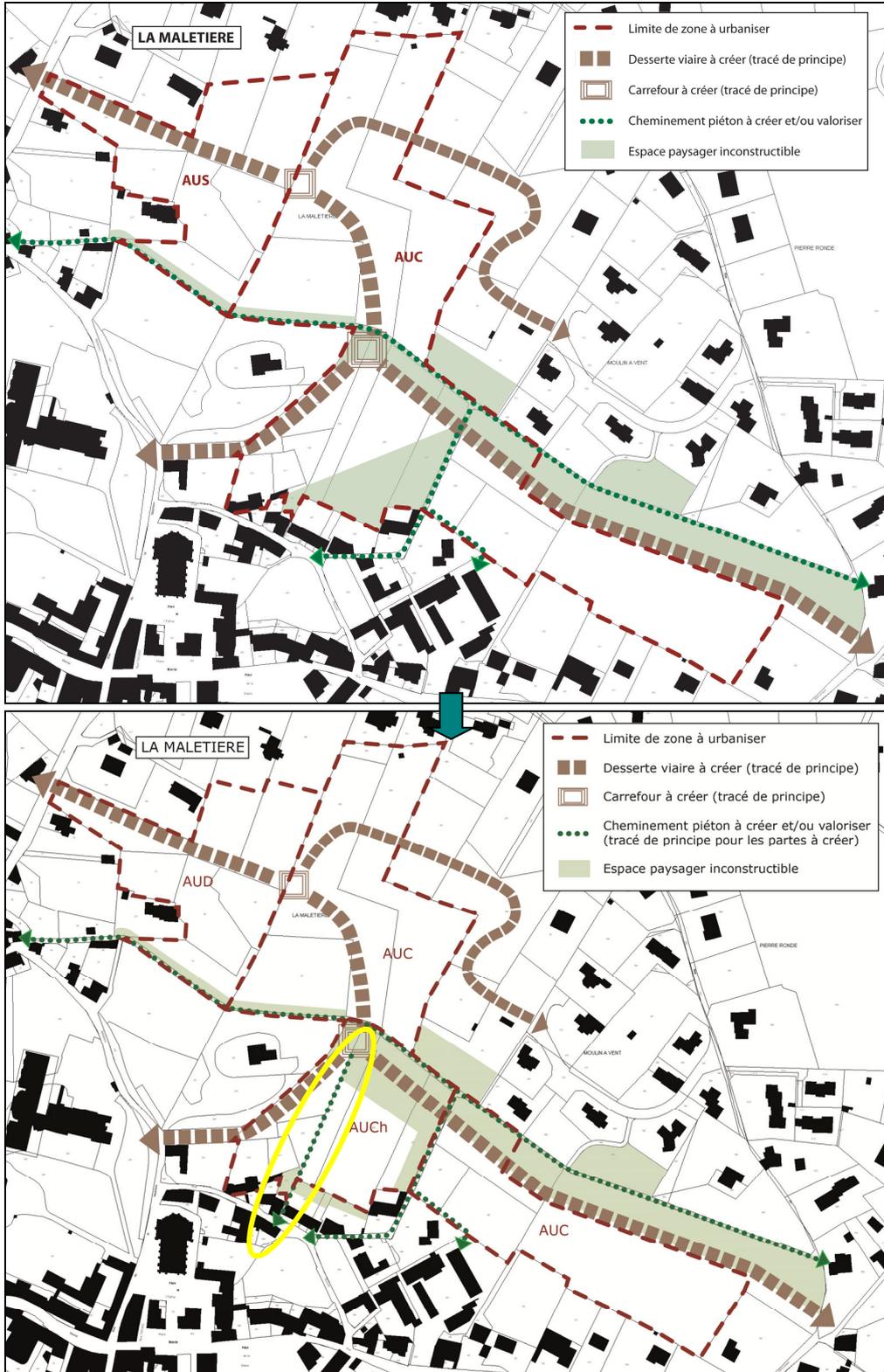


Evolution de la disposition portant sur l'habitat entre le PLU en vigueur et le PLU après révision allégée n°2 et modification de droit commun n°2



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

De plus, dans le prolongement de l'emplacement réservé n°69 (cheminement piétonnier), il est ajouté un principe de cheminement piéton dans l'orientation d'aménagement de La Maletière. L'objectif est d'achever le maillage piétonnier du quartier tout en laissant une marge de manœuvre suffisante à l'aménageur lors de la conception du projet.



Evolution de l'orientation sur La Maletière



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

3.1.3. LE REGLEMENT ECRIT

CREATION D'UN SECTEUR AUCh

Comme précisé au chapitre 3.1.1, un secteur AUCh est créé au lieudit La Maletière, sous le chemin des Demoiselles. Il reprend les mêmes règles que la zone AUC à l'exception des hauteurs.

Ainsi, dans le caractère de la zone AUC, il est précisé :

Un secteur à urbaniser AUCh au lieudit La Maletière permet de prendre en compte les enjeux paysagers (notamment les vues offertes depuis le chemin des Demoiselles) en limitant la hauteur absolue des constructions.

A l'article « AUC9 – Hauteur maximale des constructions », la règle devient :

Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, en zone AUC et secteur AUCh :

- Pour les projets de logements collectifs : La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 2 niveaux).
- Pour les projets de logements individuels groupés : La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau).
- Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

Dans le secteur AUCh, indépendamment des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, la hauteur totale (au faitage) des constructions ne peut dépasser la cote 443 m NGF. Lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le point le plus haut de chaque bâtiment doit être précisé vis-à-vis de sa cote NGF.

LES LOGEMENTS SOCIAUX (ARTICLES UA2, UC2, UD2 ET AUC2)

Concernant les articles UA 2, UC 2, UD 2 et AUC 2 sur les logements sociaux, la rédaction actuelle est la suivante :

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation si :

- Dans le cadre de projets de création de 3 logements ou plus, au moins 33 % des logements sont affectés à des catégories de logements locatifs sociaux financés et conventionnés par l'Etat (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 33 % des logements sont affectés à des catégories de logements locatifs sociaux financés et conventionnés par l'Etat (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 33 % des logements sont affectés à des catégories de logements locatifs sociaux financés et conventionnés par l'Etat (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur). Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

PLU et ne possédant pas de logements locatifs sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat.

Au quotidien, la Commune œuvre avec les aménageurs pour créer des logements en accession aidée en sus des 33% de logements locatifs sociaux. Cela permet d'étoffer la diversification du parc bâti et d'offrir des logements en adéquation avec la demande locale.

Aussi, l'objectif est de conforter cette politique en évoquant dorénavant un taux à 50% et non 33% mais sans évoquer le terme « locatif ». Ainsi, la Commune pourra répondre aux exigences du PLH sur la répartition des logements PLAI, PLUS et PLS tout en développant les logements Location-Accession (PSLA), des logements en Bail Réel Solidaire (BRS), etc.

La rédaction des articles UA 2, UC 2, UD 2 et AUC 2 deviendrait :

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation si :

- Dans le cadre de projets de création de 2 logements ou plus, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 50% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).
- Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 2 lots et plus, au moins 50 % des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur). Pour les opérations de lotissement, soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, concernant la création d'un lot à bâtir sur un terrain, issu d'une parcelle ayant déjà fait l'objet d'une précédente division foncière autorisée après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (soit le 21/10/2019) et ne possédant pas de logements sociaux, la construction nouvelle sera obligatoirement un logement social financé par un prêt aidé de l'Etat.

LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE PARCELLE EN ZONE UA (ARTICLE UA6)

A l'instruction des permis, il s'avère que la zone UA limite les projets car il n'est pas possible d'édifier des annexes en limite de parcelle (alors que cela est autorisé dans les autres zones urbanisables). Or, cette zone UA est la plus dense du territoire. Il n'est donc pas cohérent de maintenir ce frein à l'urbanisation.

Ainsi, la rédaction de l'article UA – 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée.

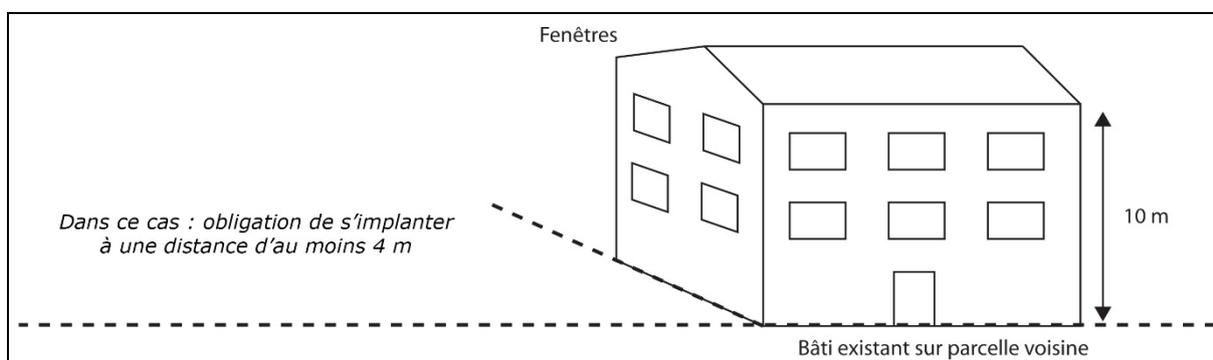
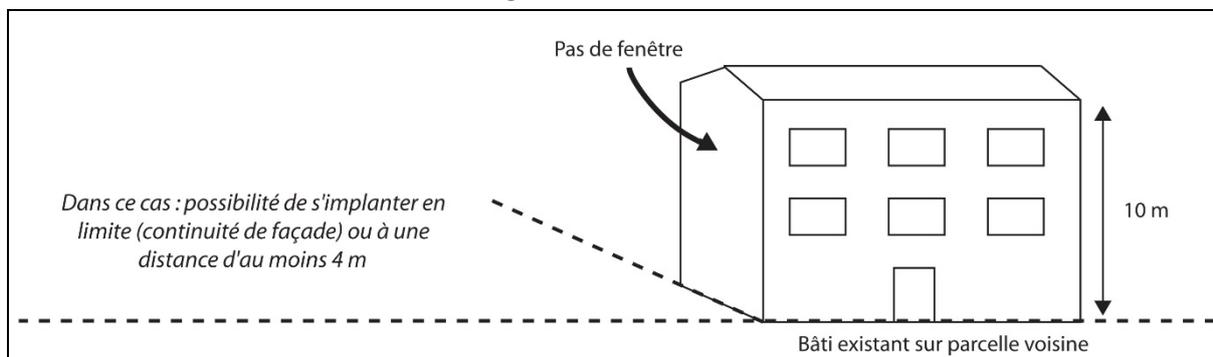
La rédaction actuelle est la suivante :

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction peut s'implanter :



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

- En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite - cf. croquis suivant)
- Ou à une distance au moins égale à 4 mètres.



Implantation possible ou non en limite séparative

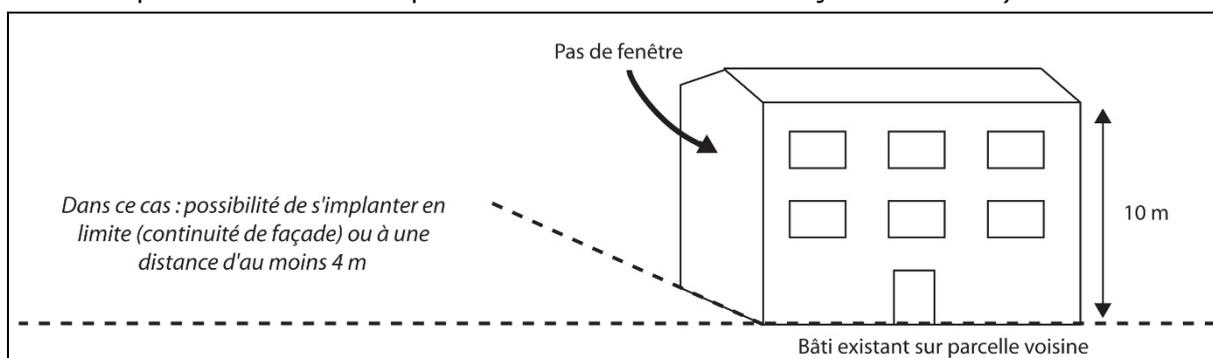
Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

La rédaction deviendra :

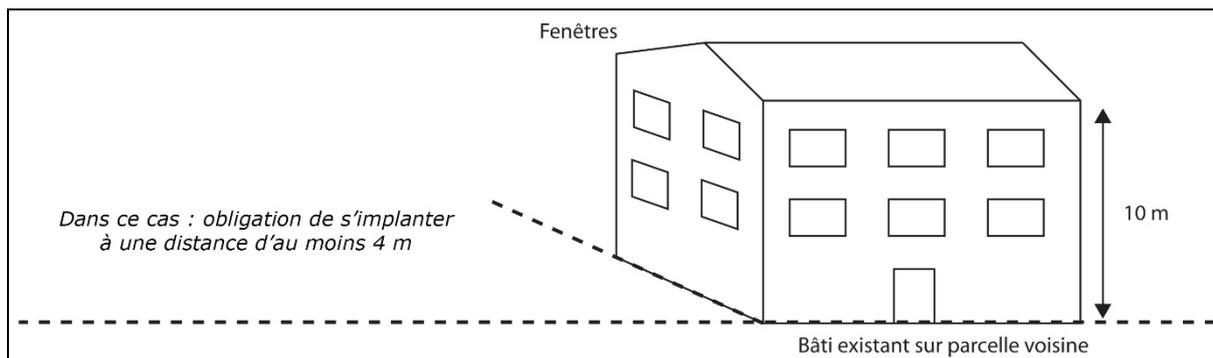
La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite.

Une construction peut être implantée :

- En limite séparative ou en retrait de celle-ci lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.
- A une distance au moins égale à 4 mètres
- En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite)

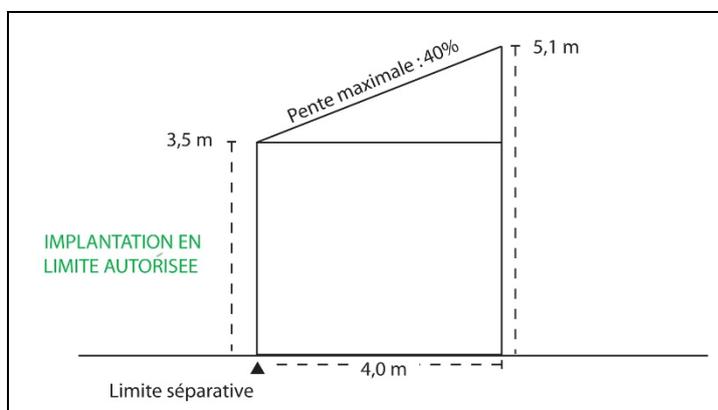


Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

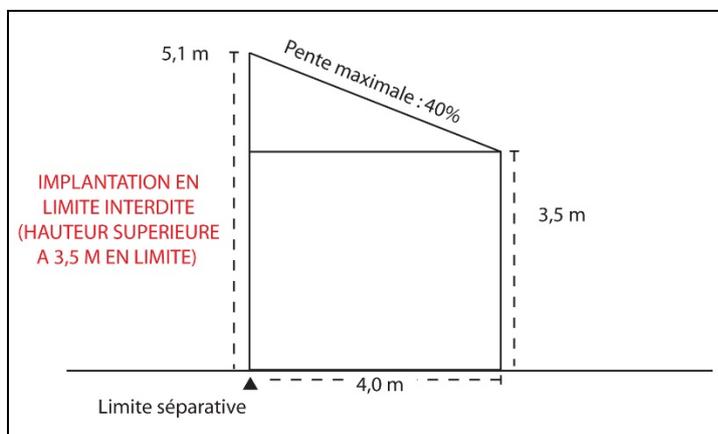


Implantation possible ou non en limite séparative

- En limite séparative si la hauteur absolue du bâtiment est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite, si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m et si la hauteur au faîtage ne dépasse pas 5,1 m sur une distance de 4 m.



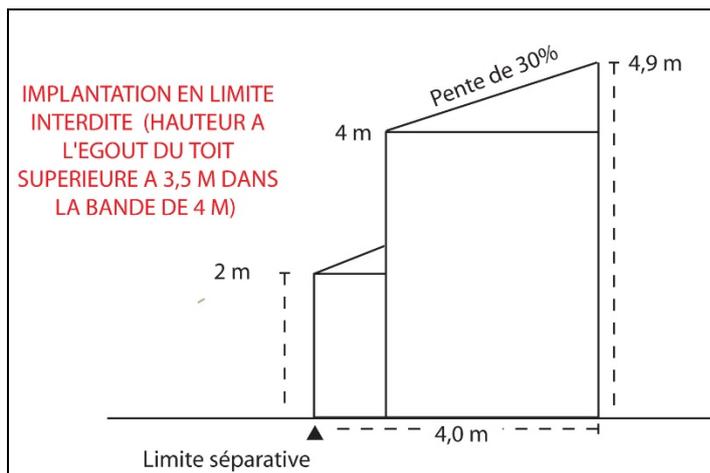
Cas autorisé en limite séparative



Cas non autorisé en limite séparative



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation



Cas non autorisé en limite séparative

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 m de la limite séparative.

MODIFICATION DE LA REGLE SUR LES FENETRES DE TOIT

En toute zone U ou AU à vocation de logements, la règle actuelle sur les fenêtres de toit est la suivante : « Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture à condition que la largeur de la fenêtre reste inférieure à la hauteur de la dite fenêtre. »

Cette règle est « durcie » pour assurer l'harmonie des paysages et la cohérence des lignes de toitures sur la commune. La phrase devient donc :

« Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur ».

REDACTION D'UN GLOSSAIRE

En annexe du PLU, il est ajouté un glossaire pour préciser la définition de certains termes.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

3.2. LA REGLEMENTATION EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Non concerné : L'emprise des zones agricoles et naturelles n'évolue pas et aucun nouvel emplacement réservé ne vient contraindre un espace agricole ou naturel.

3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

LES ANNEXES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (ARTICLES A2 ET N2)

En 2013, lorsque le PLU a été approuvé, il n'était pas possible d'autoriser des annexes et extensions mesurées en zones agricoles et naturelles. A l'époque, le parti pris de la DDT et des différents partenaires associés était d'établir « un pastillage » de secteur Ah et Nh ciblant tous les logements existants hors zones urbanisables. Ces secteurs devaient être resserrés au plus près des logements.

Dans les faits, ces secteurs posent deux difficultés :

1. Pour les logements qui ne sont pas concernés par un secteur Ah ou Nh (car encore non cadastré à l'époque par exemple), les propriétaires ne peuvent rien faire ce qui crée une iniquité non désirée par la Commune.
2. Les secteurs Ah et Nh ont été si resserrés que dans les faits, il n'est pas possible bien souvent de créer une annexe ou une piscine. Le pastillage ne sert donc à rien, plusieurs projets ne pouvant concrètement aboutir.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, il est possible d'autoriser après passage en CDPENAF des extensions mesurées en zones agricoles et naturelles. La suppression des secteurs Ah et Nh aura donc lieu lors d'une révision générale du PLU.

Pour l'heure, sans toucher au zonage, l'objectif est d'autoriser en zones agricoles A et naturelles N des extensions et annexes dans les mêmes conditions que les secteurs Ah et Nh. Ainsi, un propriétaire pourra penser son projet en tenant compte de sa propriété et non d'une limite de zone.

Par ailleurs, dans la pratique, la rédaction actuelle pose question à l'instruction des permis.

En premier lieu, il est précisé que l'annexe doit se situer à moins de 10 m du bâtiment d'habitation. Il paraît utile de préciser qu'au moins un des points de l'annexe se situe dans un rayon de 10 m autour du logement.

En second lieu, le terme « emprise foncière » peut s'avérer bloquant selon le découpage parcellaire (nom différent du propriétaire avec les GAEC, SCI..., parcelle coupée par un vallon, etc.). Il pourrait être supprimé.

Enfin, la superficie des piscines n'est pas limitée. Aucune distance par rapport au logement n'est mentionnée. La Commune souhaite donc réglementer ces points.

La rédaction actuelle du règlement écrit est la suivante :

Sont autorisés en secteurs Ah et Nh :

- L'extension de bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU à condition :
 - Que l'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité du bâti existant
 - Que la surface de plancher à destination d'habitation (existant + projet) ne puisse dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 180 m²)



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

- Les piscines si une habitation existe sur l'emprise foncière
- Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes (à l'exception de la piscine et de la terrasse), et si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation

La rédaction modifiée est :

Sont autorisés en zones et secteurs A, Ah, N et Nh :

- L'extension de bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU à condition :
 - Que l'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité du bâti existant
 - Que la surface de plancher à destination d'habitation (existant + projet) ne puisse dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 180 m²)
- Une piscine si elle est liée à un logement existant, qu'au moins un des points de cette piscine se situe dans un rayon de 10 m autour du logement et si l'emprise de la piscine fait au plus 40 m²
- Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à un logement existant, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes (à l'exception de la piscine et de la terrasse), et si au moins un des points de l'annexe se situe dans un rayon de 10 m autour du logement

A noter que la modification n'augmente pas les possibilités d'extension ou l'emprise des annexes. Elle réduit au contraire celle des piscines. Il s'agit juste de faciliter la réalisation des quelques projets.

Dans le règlement écrit, article A2 et N2, la phrase « sont autorisés les systèmes d'assainissement autonome liés à l'occupation autorisée dans la zone ou liés aux logements ou activités existants et autorisés en secteurs Ah, Ne, Nh, NI et Nt (ces secteurs étant resserrés au maximum, l'assainissement autonome lié à l'occupation existante à conforter ou étendre se trouve bien souvent en zone agricole A ou naturelle N) » est de fait simplifiée et devient : « sont autorisés les systèmes d'assainissement autonome liés à l'occupation autorisée dans la zone ».



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

SIMPLIFICATION DES ARTICLES A2 ET N2

Les articles A2 et N2 étant suffisamment détaillés (emprise au sol et distance entre les bâtiments), il n'est plus utile de réglementer les articles A8 et N8. De plus, la distinction A / Ah n'a plus lieu d'être dans l'articles A7. De plus, il y avait une incohérence dans l'article N7 qui exigeait une distance d'au moins 4 m entre deux bâtiments alors que tout est fait pour que les bâtiments soient le plus proches possibles.

Article	PLU en vigueur	PLU après modification
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	<p>En zone A, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.</p> <p>Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.</p> <p>En cas de contraintes particulières (topographie du terrain), la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres. Une distance plus importante est admise en cas d'obligation réglementaire (distance par rapport à un bâtiment d'élevage notamment).</p> <p>En secteur Ah, toute piscine doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bassin (margelle non comprise) au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres. De même, toute annexe (abris de jardin, garage, etc.) doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.</p> <p>Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.</p> <p>En cas de contraintes particulières (topographie du terrain), la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres. Une distance plus importante est admise en cas d'obligation réglementaire (distance par rapport à un bâtiment d'élevage notamment).</p> <p>Toute piscine doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bassin (margelle non comprise) au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres. De même, toute annexe (abris de jardin, garage, etc.) doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres.</p>



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

Article	PLU en vigueur	PLU après modification
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux (h/2), sans être inférieure à 4 mètres. En secteur Nh, toute piscine doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bassin (margelle non comprise) au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres. De même, toute annexe (abris de jardin, garage, etc.) doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment à usage d'habitation soit comprise entre 1 et 10 mètres.	Non réglementé.
ARTICLE A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Non réglementé en <u>zone A</u> . En <u>secteur Ah</u> : L'emprise au sol totale des constructions (y compris annexes) ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir.	Non réglementé
ARTICLE N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Non réglementé en zone N. En secteurs Ne, Nh, Ni et Nt : L'emprise au sol totale des constructions (y compris annexes) ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir.	Non réglementé

LES FENÊTRES DE TOIT (ARTICLES A10 ET N10)

Les articles A10 et N10 sont actuellement rédigés de la manière suivante : Les échancrures et ouvertures en toiture et les loggias sont interdites. Cette rédaction conduit à interdire des fenêtres de toit ce qui n'était pas le but recherché.

Aussi, la rédaction devient : Les échancrures, ouvertures en toiture et les loggias sont interdites. Il est possible de disposer jusqu'à deux fenêtres de toit par pan de toiture, dans la limite d'une surface vitrée totale inférieure ou égale à 2% de la surface du pan de toit concerné et à condition que la largeur d'une fenêtre soit toujours inférieure à sa hauteur. La règle est identique à celle des zones U et AU pour éviter la multiplication du vitrage en toiture tout en permettant une amélioration du confort des logements.

ACTUALISATION DES ARTICLES L123-1-5

Lors de la première modification du PLU, une actualisation du numéro des articles avait été partiellement menée, l'article L.123-1-5-II-6 du Code de l'Urbanisme étant devenu article L.151-11-2° tandis que l'article L.123.1.5.III.2° du Code de l'Urbanisme était devenu l'article L.151-19.

A plusieurs endroits, il est encore fait mention des articles L.123-1-5-II-6 ou L.123.1.5.III.2°. Aussi, le règlement a été mis à jour.



Note explicative dans le cadre de la phase de concertation

3.3. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	FAIBLE	<p>Les annexes sont déjà autorisées au PLU pour les logements existants. La superficie autorisée n'évolue pas.</p> <p>La modification permet par ailleurs de poser une limite d'emprise pour les piscines ainsi que de réglementer la distance des piscines par rapport au logement.</p>
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	-
Paysages	FAIBLE	<p>Les annexes restent à proximité des habitations en zones agricoles et naturelles (10 m) et l'emprise des extensions et annexes en dur n'est pas modifiée.</p> <p>La création du secteur AUCh en lieu et place de la zone AUC permet de limiter l'impact visuel des constructions depuis le chemin des Demoiselles.</p>
Déplacements	NUL	-
Economie	NUL	-
Habitat	POSITIF	Quelques projets d'amélioration pourront voir le jour (fenêtre de toit, annexe en limite séparative en zone UA, etc.).
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-

