

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



REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUGNERAY (69)



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 21/10/2013
Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M le Maire du 21/10/2013
Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M le Maire du 21/10/2013
Mise à jour n°4 du PLU par Arrêté de M le Maire du 21/10/2013
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
Révision allégée n°2 arrêtée par DCM du 20/06/2022

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER ARRETE - 20/06/2022



POULAIN URBANISME CONSEIL

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

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

CONTEXTE LEGISLATIF.....	2
DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT	4
LES ZONES D'HABITAT.....	4
LES ZONES D'ACTIVITES.....	5
DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT	10
DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	14



CONTEXTE LEGISLATIF

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). VAUGNERAY, concerné par le SCoT de l'Ouest Lyonnais, n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.



Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



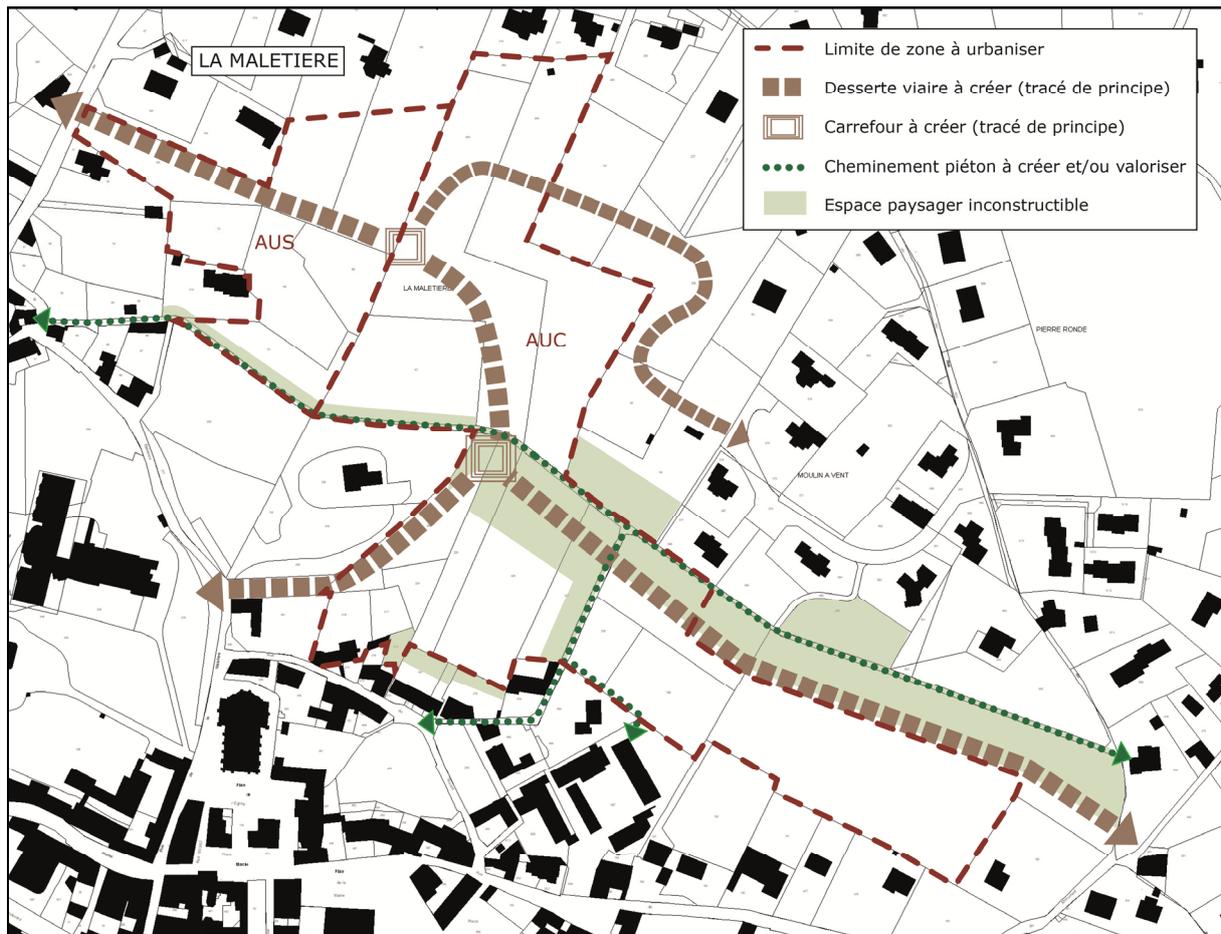
DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT

LES ZONES D'HABITAT

En sus des nombreux emplacements réservés définis sur la commune pour élargissement de voirie et amélioration de carrefour, la desserte de principe est imposée dans les zones à urbaniser de la Maletière et de la Baviodière.

L'objectif de cette orientation est d'imposer un maillage viaire dans ces différents quartiers pour éviter une succession d'impasses et des difficultés de circulation. Les tracés définis sur les différents plans restent des principes : Peu importe si la voirie est quelques mètres plus au nord ou au sud du tracé défini sur le plan, l'importance est qu'elle doit nécessairement exister et présenter des caractéristiques suffisantes pour des déplacements routiers et piétons sécurisés.

Par ailleurs, de nombreux espaces paysagers inconstructibles ont été définis dans le règlement graphique du PLU et notamment le long de la RD 50 en traversée de ville (valorisation des entrées de ville). En sus, il est défini une trame verte paysagère inconstructible sur la Maletière et la Baviodière. Peuvent y être autorisés des stationnements paysagers, des parcs publics ou privés, des jardins, etc. mais aucune construction.



Lieudit La Maletière





Lieudit La Baviodière

LES ZONES D'ACTIVITES

Les zones d'activité ont été étudiées au plus juste pour assurer leur intégration paysagère et éviter tout impact nuisible depuis un axe fort de circulation, en entrée de ville ou depuis un site remarquable.

Ainsi, la zone AUEa de Maison Blanche a été réduite par rapport à la zone NA du POS pour ne pas franchir une ligne de crête et être perçue de façon trop importante en entrée de ville depuis la RD 50 (arrivée sur Maison Blanche). De même, l'extension des Deux Vallées a été limitée pour ne pas trop impacter l'entrée sur le territoire depuis la RD 50. Enfin, la zone AUE des Aiguillons se doit de maintenir le caractère boisé existant à proximité de la RD 30.

La présente orientation impose les espaces paysagers et/ou boisés à maintenir. Il est rappelé que l'article AUE13 du règlement écrit impose au moins 30% de la surface du terrain à aménager devra être traitée en espace vert paysager (y compris les aires de stationnement si elles sont paysagers).

L'accessibilité est également imposée dans la présente orientation (accessibilité piéton, cycle, transport en commun et voiture).



De plus, chaque zone (Deux Vallées, Maison Blanche et Aiguillons) doit être étudiée dans son ensemble. Un schéma d'aménagement d'ensemble à la zone est imposé avant de pouvoir autoriser toute construction.

Ce schéma permettra de définir les espaces communs à la zone et notamment les services mutualisables tels les aires de stationnement, la conciergerie, des bureaux communs (cuisine, salle de conférence, etc.), bassin de rétention, etc.

Pour chaque demande déposée (permis de construire, permis d'aménager), il est nécessaire préciser :

- Le traitement des espaces en façade, les stationnements, les liaisons douces, les espaces verts...
- La maintenance paysagère et environnementale de la zone afin de perpétuer, dans le temps, la bonne perception de la qualité de son environnement.
- La qualité environnementale (éco-qualification de la zone) : efficacité énergétique des bâtiments, possibilité de réseau de chaleur ou de froid, lutte contre l'imperméabilisation des sols, optimisation du foncier, réduction des nuisances et des rejets dans l'environnement (objectif d'éco-qualité dans le cadre d'une démarche ADEME), protection de la nappe (par rapport à l'infiltration des eaux pluviales).

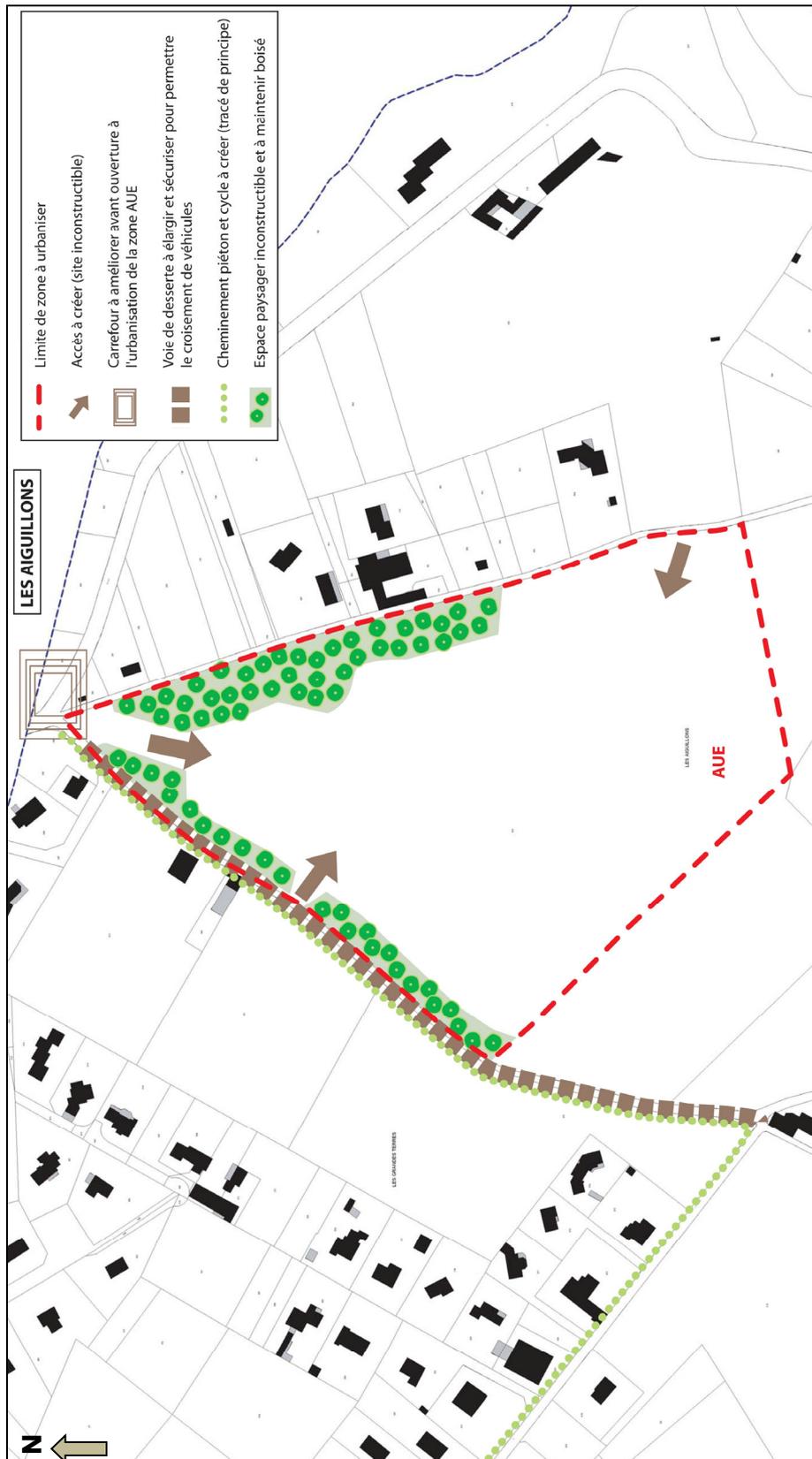
Concernant l'efficacité énergétique des bâtiments, la présente orientation :

- Précise que les hauteurs des constructions sont limitées à 8 m dans le règlement écrit mais que le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire pour les bâtiments voisins.
- Recommande qu'une végétalisation des pieds de façade soit assurée (bande de pleine terre plantée) afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.
- Impose que les façades exposées au soleil bénéficient de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.
- Impose que l'implantation des constructions favorise l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre de bâtiments passifs ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Concernant la destination des zones, elles devront être majoritairement :

- Industrielle et artisanale pour Les Aiguillons
- Tertiaire pour Maison Blanche
- Artisanale pour Les Deux Vallées



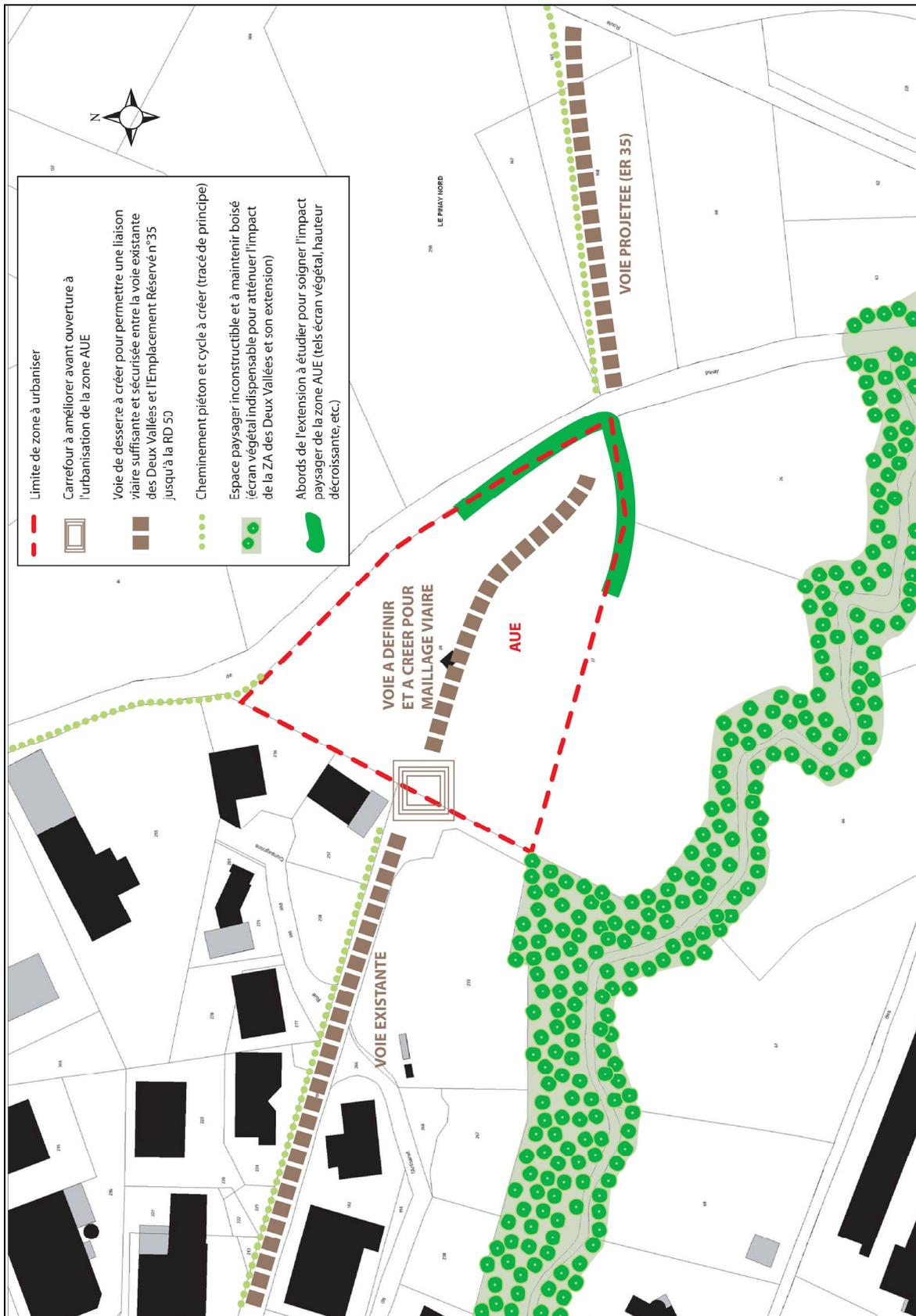


Lieudit Les Aiguillons



Lieu-dit Maison Blanche





Lieu-dit Deux Vallées



DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT

Sur VAUGNERAY, le règlement graphique et écrit ainsi que les présentes dispositions permettent d'appliquer la politique communale visant à :

Favoriser le renouvellement urbain

Aucune zone agricole ou naturelle du POS n'est consommée pour permettre l'extension de quartiers d'habitation afin de privilégier le comblement des dents creuses existantes en agglomération et le renouvellement urbain. Avec des COS élevés, voire l'absence de COS, et des densités imposées dans les zones AUC (cf. paragraphe suivant), le PLU assure une bonne rentabilité du site (valorisation du bien foncier) et met fin aux simples quartiers pavillonnaires en centre bourg.

Répondre aux besoins en logements et en hébergements

Avec une densité décroissante depuis le bourg vers les extérieurs, la zone agglomérée a été divisée dans le règlement écrit et graphique en secteurs d'habitat collectif (UC), d'habitat individuel groupé (UDb) et d'habitat individuel pur (UD, UDa, UDz, UDz) pour offrir une offre diversifiée et équilibrée en logements.

En sus, la présente orientation impose la forme bâtie (collective ou individuelle groupée) dans les zones AUC et AUS de la Maletière comme précisé sur la carte ci-après. Au total, la zone AUC de la Maletière doit accueillir obligatoirement et a minima 121 logements. La zone AUS sera étudiée a posteriori, lors de son ouverture à l'urbanisation.

De plus, la densité par projet dans la zone AUC la Baviodière est imposée. Elle doit varier nécessairement varier entre 30 et 40 logements par hectare et par projet. Au total, la zone AUC de la Baviodière doit accueillir obligatoirement et a minima 104 logements. Sur la Baviodière, la forme bâtie est nécessairement du logement en collectif et/ou individuel groupé.

Pour les deux zones AUC, la forme bâtie individuel pur est strictement interdite.

Par ailleurs, dans les zones AUC et AUS de la Maletière et la Baviodière, les projets doivent parfaitement s'intégrer dans le paysage et ne pas impacter les vues majeures définies dans le règlement graphique du PLU et notamment : celle depuis le lieudit Crozier et celle depuis le chemin des Demoiselles.

Enfin, pour rappel, l'article 11 de la zone AUC stipule que la longueur des façades sans décrochement est limitée à 20 mètres.

Attention : On entend par individuel groupé des logements individuels qui présentent une continuité bâtie entre eux. Il peut s'agir de deux logements accolés ou plus. Il convient de ne pas confondre avec le terme permis de construire groupé ou permis d'aménager qui peut concerner des logements dits individuels purs.



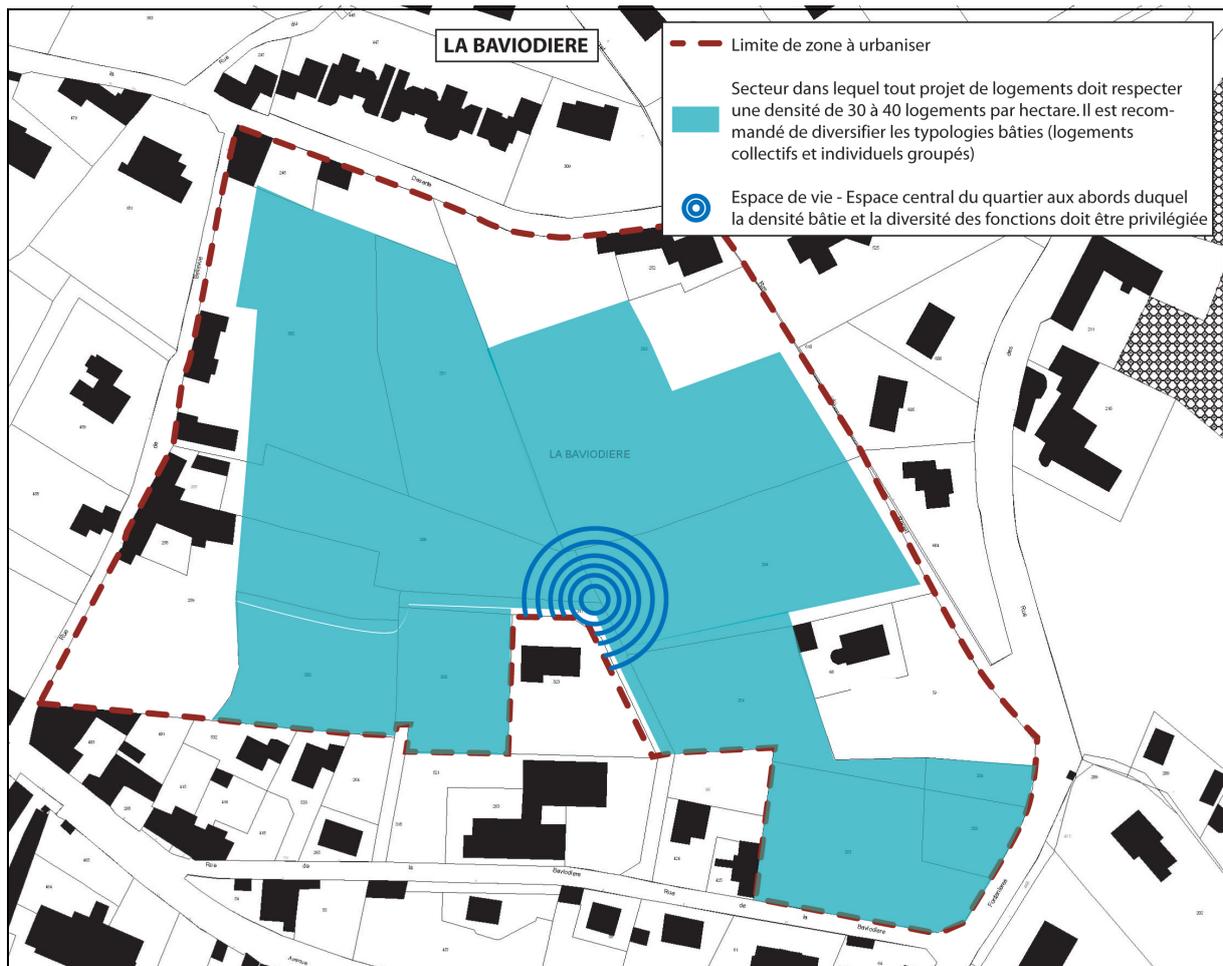


Exemple de logements individuels groupés



Lieudit La Maletière





Lieudit La Baviodière

Favoriser la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées

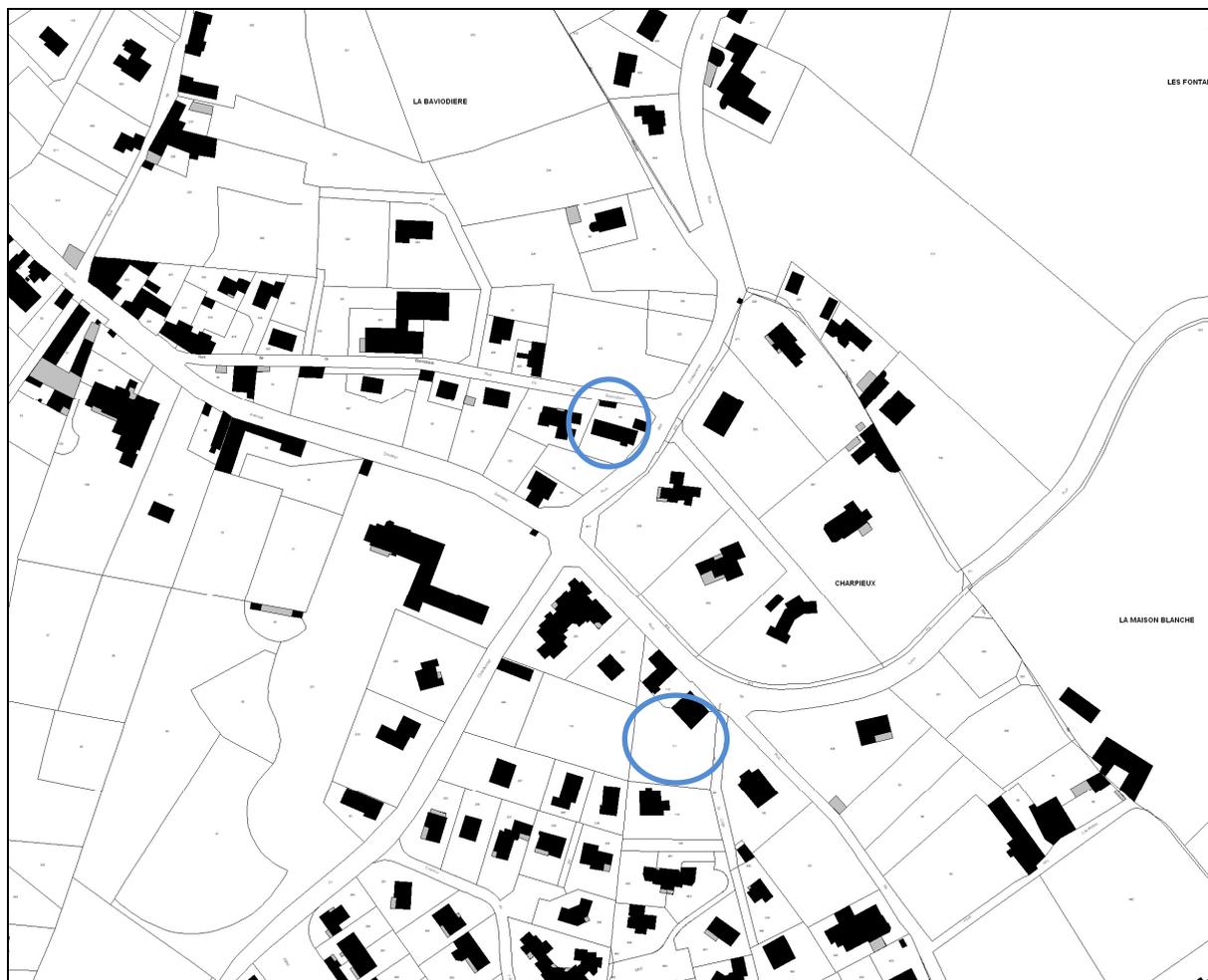
En sus des opportunités foncières dont se saisit dès que possible la Commune (Visitandines, Clinique, etc.), le présent PLU impose aux propriétaires fonciers des objectifs de création de logements sociaux.

Ainsi, dans tout secteur voué à l'habitat, le règlement écrit impose 30% de logements locatifs sociaux a minima en zone AUC et UC (quelque soit le nombre de logements lors du projet). Pour 4 logements créés en zone UC ou AUC, il convient donc de mettre sur le marché $0,30 \times 4 = 2$ LLS. Il faut également 2 LLS pour les projets de 5 ou 6 logements. Il faut 3 LLS pour tout projet de 7, 8, 9 ou 10 logements. Cette « contrainte » tend à une densification (souhaitée au paragraphe précédent).

En zone UA, zone UD et secteurs UDa, UDd et UDz) le règlement écrit impose 30% de logements locatifs sociaux a minima à partir de tout projet de 3 logements ou plus.



En sus, la présente orientation impose la création de 27 logements locatifs sociaux répartis sur deux terrains communaux : AD 111 (terrains derrière l'ancienne gendarmerie) et AD 64 (rue de la Bavodière).



Parcelles concernées par le 100% Logements Sociaux



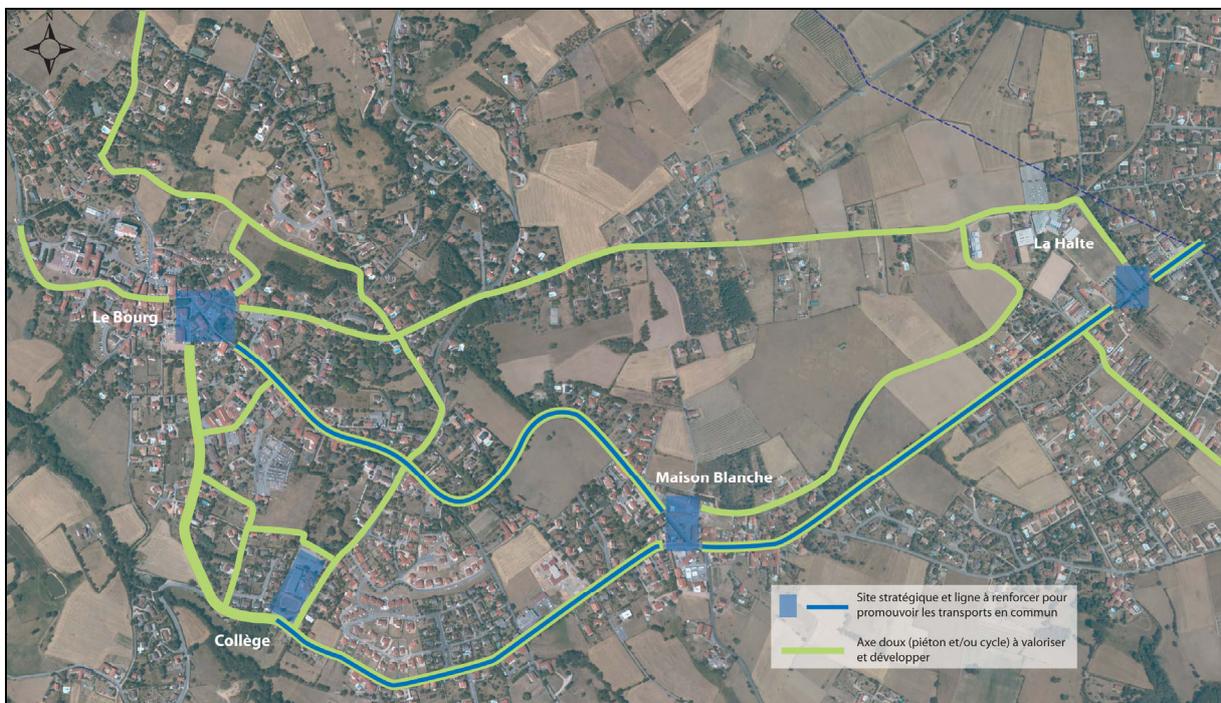
DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Au-delà des emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme, la présente orientation vise à imposer la création, dans le temps, de cheminements doux (piéton et/ou cycle) d'importance sur la commune.

L'objectif est de définir une trame douce continue, cohérente. De fait, les aménagements envisagés sur un site lors de travaux doivent tenir compte des projets réalisés, en cours ou en réflexion en amont et en aval (cohérence d'actions).

Il s'agit notamment de valoriser et sécuriser les déplacements doux le long des RD 489 et RD 50, entre La Halte et le Bourg, entre La Halte et Maison Blanche, entre Maison Blanche et le collège ou encore entre le collège et le Bourg.

Cette trame douce s'accompagnera d'une trame paysagère, le tout devant accompagner la densification à venir de l'agglomération pour inviter les habitants à la promenade.



Déplacements doux et renforcement des réseaux collectifs

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (sur au moins un côté de la voie de desserte) pour les opérations immobilière les plus importantes (à partir de 3 logements) sur un trottoir ou un cheminement d'au moins 1,70 m de largeur.

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).



Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante. Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

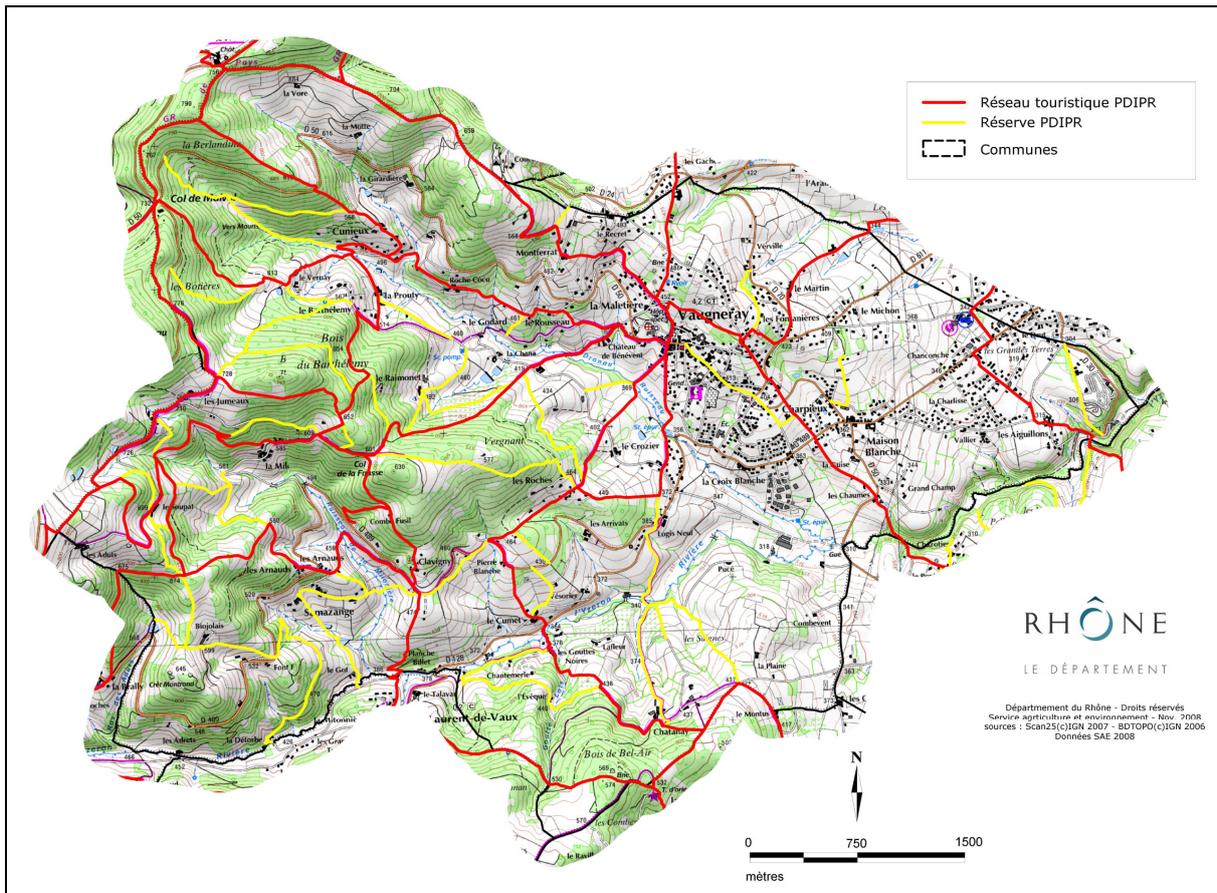
Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.

En cas d'impossibilité d'assurer une continuité entre deux cheminements piétonniers, il conviendra de créer, pour les opérations immobilière les plus importantes (à partir de 3 logements), une zone de rencontre tel que définie à l'article R110-2 du Code de la Route. Cette zone correspond à une section ou un ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

La présente orientation rappelle également qu'il est obligatoire de maintenir le linéaire continu des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).





Le PDIPR du Rhône sur Vaugneray

La présente orientation renforce également la volonté politique de voir se développer les transports en commun vers Lyon avec trois arrêts importants : Le Bourg, Maison Blanche et la Halte. Le collège est également un site d'importance.

Des parkings relais doivent pouvoir s'y implanter (sites nouveaux : Maison Blanche et La Halte). Les terrains sont déjà communaux. Les aménagements futurs doivent tenir compte de ces parkings et du renforcement des lignes à venir.