

COMMUNE DE VAUGNERAY - RHONE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur la Révision Allégée n°2 et la Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaugneray



Enquête ouverte du 13 Novembre au 15 Décembre 2023 inclus

RAPPORT D'ENQUETE

Référence TA Lyon N° E23000125/69

Arrêté du Maire de Vaugneray n° 297/2023 du 17.10.2023

Commissaire enquêteur : Françoise Lartigue-Peyrou

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE.....	- 1 -
1. Généralités.....	- 3 -
1.1- Objet de l'Enquête	- 3 -
1.2- Autorité organisatrice de l'enquête et maîtrise d'ouvrage	- 3 -
1.3- Cadre juridique, administratif et réglementaire	- 3 -
1.3.1 Révision allégée n°2.....	- 3 -
1.3.2 Modification de droit commun n°2.....	- 4 -
1.3.3 Enquête publique.....	- 4 -
1.4- Composition du dossier d'enquête unique	- 4 -
1.5- Natures et caractéristiques des projets	- 6 -
1.5.1- Préambule.....	- 6 -
1.5.2- Historique	- 7 -
1.5.3- Enjeux	- 7 -
1.5.4- Révision allégée n°2.....	- 8 -
1.5.5- Modification de droit commun n°2	- 9 -
1.6-Evaluation environnementale	- 13 -
1.7- Bilan de la concertation.....	- 14 -
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique	- 16 -
2.1- Désignation du CE.....	- 16 -
2.2- La préparation de l'enquête	- 16 -
2.2.1- Contacts avec l'autorité organisatrice, maitre d'ouvrage.....	- 16 -
2.2.2- Arrêté de prescription de l'enquête	- 16 -
2.3- Modalités d'organisation de l'enquête	- 16 -
2.3.1- Date de l'enquête et permanences	- 17 -
2.3.2- Publicité règlementaire et complémentaire	- 17 -
2.3.3- Accès au dossier et dépôt de contributions par le public.....	- 17 -
2.3.4- Accès du public aux contributions déposées	- 17 -
2.4- Déroulement de l'enquête	- 18 -
2.4.1- Ouverture de l'enquête	- 18 -
2.4.2- Bilan des permanences	- 18 -
2.4.3- La consultation du dossier.....	- 18 -
2.4.4- Les contributions du public	- 19 -
2.5- Clôture de l'enquête.....	- 20 -
2.6- Notification du Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse	- 20 -

3. Analyse des observations.....	- 21 -
3.1- Les observations du public.....	- 21 -
3.1.1- Contributions concernant la révision allégée n°2	- 21 -
3.1.2- Contributions concernant la modification de droit commun n°2.....	- 25 -
3.1.3- Contributions autres	- 30 -
3.2- Avis des PPA (mettre dans l'analyse des observations)	- 31 -
3.2.1- Révision allégée n°2.....	- 31 -
3.2.2_ Modification de droit commun n°2.....	- 32 -
3.3- Observations du commissaire-enquêteur.....	- 36 -
Concernant la révision allégée :	- 36 -
Concernant la modification de droit commun :.....	- 37 -
4- Clôture du rapport	- 39 -

1. Généralités

1.1- Objet de l'Enquête

La présente enquête est une enquête publique unique qui a deux objets :

- Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Vaugneray
- La modification de droit commun n°2 du PLU de Vaugneray

Le projet de révision n°2 porte sur la modification d'un espace paysager inconstructible situé entre le chemin des Demoiselles et l'impasse du Rozard.

La modification de droit commun n°2 vise deux objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation de la zone AUS de La Maletière
- Améliorer et adapter le PLU au regard du retour d'expérience pour accompagner au mieux les projets sur le territoire

1.2- Autorité organisatrice de l'enquête et maîtrise d'ouvrage

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Vaugneray, responsable des projets de révision allégée n°2 et de modification de droit commun n°2 du PLU de Vaugneray.

Elle est représentée par son Maire, M. Daniel JULLIEN. Le siège administratif est situé à la mairie de Vaugneray.

1.3- Cadre juridique, administratif et réglementaire

1.3.1 Révision allégée n°2

La procédure de révision allégée n°2 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal (DCM) n°2022.01.17 n°05 -Urbanisme- du 17/01/2022.

Cette procédure allégée est encadrée par les articles L153-31 à 34 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'article R153-12 du même code. Elle est applicable lorsque la révision ne porte pas atteinte aux orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et a uniquement pour objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- de nature à induire de graves risques de nuisance.

C'est bien le cas de la présente révision n°2 qui ne modifie pas le PADD et porte uniquement sur la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des paysages du PLU existant. Le projet arrêté dans ce cas fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la communauté de communes et des personnes publiques associées (PPA) comme mentionnés aux articles L1327-7 et L132-9. Par ailleurs, le projet de révision allégée n°2 du PLU de Vaugneray a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes. Dans sa décision n°2022-ARA-KKU-2651 du 14/06/2022, la

MRAe indique que le projet de Révision allégée n°2 du PLU de Vaugneray n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'absence d'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale liée au dossier de révision allégée n°2 a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal n°2022.06.20-08.

Une concertation a été organisée en application des articles 103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme pendant toute la durée d'élaboration du projet (cf modalités DCM n°2022.01.17 n°05 -Urbanisme- du 17/01/2022). Le bilan de cette concertation puis l'arrêt du projet de révision allégée a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal n°2022 06 20-09 le 20/06/2022 conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme.

1.3.2 Modification de droit commun n°2

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°2 a été engagée par la commune de Vaugneray. Cette procédure est applicable lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La délibération du conseil municipal (DCM) 2022.02.21 n°06 du 21/02/2022 justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une zone conformément à l'article L153-38 et M. Le Maire a prescrit la modification de droit commun n°2 (arrêté n°48/2022 du 28.02.2022) conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs ce projet de modification n°2 a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes. Dans sa décision n°2022-ARA-KKUPP-2690 du 22/07/2022 et celle n° 2022-ARA-KKUPP-2824 du 19 octobre 2022, la MRAe indique que la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Vaugneray est soumise à évaluation environnementale.

M. Le Maire a notifié en Aout 2023 le projet de modification de droit commun n°2 aux personnes publiques associées (PPA) comme mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme comme précisé à l'article L153-40 du même Code.

Une concertation a été organisée en application des articles 103-2 à L103-4 du Code de l'urbanisme pendant toute la durée d'élaboration du projet (cf modalités DCM n°2022.09.19 n°03 -Urbanisme- du 19/09/2022). Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal du 16.10.2023.

1.3.3 Enquête publique

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre général du code de l'environnement et notamment des articles suivants :

- L123-1 à L123-18
- R123-1 à R123-27 relatifs au cadre général qui fixe l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques

En outre, l'enquête publique prend appui sur les articles

- L153-19 ; L153-34 ; L153-41 du Code de l'urbanisme

1.4- Composition du dossier d'enquête unique

Le dossier papier/électronique soumis à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Arrêté et avis d'enquête publique
- A- Dossier de modification de de droit commun n°2 du PLU (8 pièces)
- B- Dossier de révision allégée n°2 du PLU (4 pièces)
- C- Avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU et réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis (11 pages)
- D- Décision de la MRAe au cas par cas sur la révision allégée n°2 (absence d'évaluation environnementale) et note de présentation (13 pages)
- E- Avis émis sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLU (11 pages)
 - o Avis de la CDPENAF
 - o Avis du Syndicat de l'Ouest Lyonnais
 - o Avis du Conseil Départemental du Rhône
 - o Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône
 - o Avis du Maire de la commune de Brindas
 - o Avis de l'INAO
- F- Avis émis sur le projet de révision allégée n°2 du PLU (examen conjoint du 30/06/2022) (4 pages)
- G- Mention des textes qui régissent l'enquête publique et insertion de cette enquête dans la procédure (4 pages)
- H- Le bilan de la concertation (8 pages)
- I- Mention des autres autorisations pour réaliser la modification et la révision allégée du PLU (2 pages)

Le Dossier de modification de droit commun n°2 du PLU est constitué de 8 pièces :

- Pièce 0 : Délibérations et arrêtés inhérents à la procédure (19 pages)
 - o DCM 2022.02.21 n°06 du 21.02.2022
 - o Arrêté n°48/2022 du 28/08/2022
 - o Décision n°2022-ARA-KKUPP-2690 du 22.07.2022
 - o DCM 2022.09.19 n°03 du 19.09.2022
- Pièce 1a : Complément du rapport de présentation – Exposé des motifs des changements apportés (avec évaluation environnementale) (95 pages)
- Pièce 1b : Résumé non technique (67 pages)
- Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (16 pages)
- Pièce 4a : règlement écrit (244 pages)
- Pièce 4b : règlement graphique sur l'ensemble du territoire – 1/7000^e (extrait) (2 pages)
- Pièce 4c : règlement graphique sur le centre de vie – 1/3500^e (extrait) (2 pages)
- Pièce 4d : Liste des emplacements réservés (4 pages)

Le Dossier de révision allégée n°2 du PLU est constitué de 4 pièces :

- Pièce 0 : Délibérations et arrêtés inhérents à la procédure (10 pages)
 - o DCM 2022.01.17 n°05 du 17/01/2022
 - o DCM 2022.06.20 n°08 du 20.06.2022
 - o DCM 2022.06.20 n°09 du 20.06.2022
- Pièce 1 : Exposé des motifs des changements apportés – Complément du rapport de présentation (10 pages)
- Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (17 pages)
- Pièce 4 : Extrait du règlement graphique - 1/2500^e (2 pages)

<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u></p>
--

<p>Dossiers très complets, clairs, bien documentés</p>
--

Existence d'un sommaire facilitant la lecture

Nombreux schémas montrant l'évolution entre la situation antérieure et la situation future proposée par la modification

Les documents sont bien illustrés facilitant la lecture des dossiers

Les éléments graphiques permettent une bonne vision de chacun des projets.

On peut se poser la question de l'intérêt du résumé non technique A/1b qui est la copie en grande partie de l'exposé des motifs.

Il manque quelques titres dans les sommaires des pièces A/1a et A/1b.

En conclusion, le dossier d'enquête est de qualité il contient l'ensemble des informations sur les projets et ses conséquences.

1.5- Natures et caractéristiques des projets

1.5.1- Préambule

La commune de Vaugneray, située dans le Rhône à l'ouest de la métropole de Lyon, a une population de 6082 habitants en 2020 (INSEE) et s'étend sur 2500 ha avec un relief accidenté à une altitude comprise entre 260 et 804 m. Elle est née au 01 janvier 2015 de la fusion de l'ancienne commune de Vaugneray et de la commune voisine Saint-Laurent-de Vaux (< 400 habitants). Elle fait partie de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL - 8 communes - env 31300 habitants en 2020).



Figure 1 : Plan de situation - Geoportail

Elle est traversée par deux rivières : l'Yzeron de l'est au nord-ouest et le Dronau de l'est au nord-ouest qui se trouvent toutes deux au sud de l'opération de révision projetée. La commune est incluse dans le périmètre du SCOT de l'Ouest Lyonnais, où elle est identifiée comme commune de Polarité 2, pôle d'accueil émergent disposant d'une bonne desserte en transports en commun existants ou futurs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD¹) de la commune de Vaugneray, organisé autour de deux thématiques et de six orientations, reste inchangé pour les deux objets de l'enquête publique.

Le SCOT² 2006-2020 de l'Ouest Lyonnais fixe comme objectif la création de 552 nouveaux logements entre 2006 et 2020 dont 193 logements locatifs sociaux avec des objectifs de densité résidentielle moyenne brute entre 30 et 40 logements à l'hectare pour Vaugneray, commune de polarité 2. Les formes d'habitat attendues sont de 25% de logements individuels purs au maximum, 45% au minimum de logements individuels groupés et 30% au minimum de logements collectifs. Le dossier du SCOT 2030 est à nouveau en cours de révision pour répondre aux remarques de l'Etat et y intégrer le contexte ZAN. Cependant il ne devrait pas modifier ces orientations de typologie d'habitat.

Du fait de son appartenance à l'unité urbaine de Lyon et de sa population (> 3500 habitants) Vaugneray est soumis à l'article 55 de la Loi SRU du 13.12.2000 et doit disposer de 25% de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Même si la commune de Vaugneray est sortie de carence, ce qui montre l'effort de la commune sur le dernier PLH³, il n'en reste pas moins qu'elle ne compte qu'environ 12% de logements locatifs sociaux à fin 2019 et 14% à fin 2022 et qu'elle est toujours assujettie à des pénalités financières.

1.5.2- Historique

Approbation du Plan local d'Urbanisme par DCM du 21/10/2013

Mises à jour n°1 à 4 du PLU par Arrêtés de M. le Maire du 21/10/2013

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 16/07/2018

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 21/10/2019

Mises 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

Révision allégée n°2 Arrêté par DCM du 20/06/2022

1.5.3- Enjeux

La révision allégée porte sur un secteur aujourd'hui à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation en zone AUC qui correspond à un quartier d'habitat stratégique La Maletière où il existe une orientation d'aménagement et de programmation propre.

Le choix initial d'une espace paysager inconstructible en triangle rend difficile aujourd'hui l'urbanisation du "triangle" restant. Les enjeux principaux de cette révision avec un espace urbanisable en "rectangle" portent sur :

- Augmenter le pourcentage de logements sociaux sur la commune au regard des résidences principales
- La densification du centre-bourg
- La création d'une voirie pour faire la jonction entre deux rues déjà construites et ouvertes à la circulation.

La modification de droit commun porte essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en zone AUS, au lieu-dit Maletière, qui n'est pas règlementée (zone stricte) et pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU, constitution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et lorsque les réseaux de voirie et réseaux divers seront suffisants. Là encore les enjeux principaux de cette modification portent sur :

¹ PLU de Vaugneray – Piece 2 : PADD approuvé le 21.10.2013

² Schéma de cohérence territoriale de l'Ouest Lyonnais (SCOT) 2006-2020 approuvé le 02.02.2011

³ CCVL 4^{ème} PLH 2020-2025 Diagnostic – délibéré le 03.10.2020

- Augmenter le pourcentage de logements sociaux sur la commune au regard des résidences principales
- La densification du nord du centre-bourg et éviter l'étalement urbain
- La création d'une desserte pour desservir la partie nord de la commune dans le quartier de la Maletière.

1.5.4- Révision allégée n°2

Les objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée n°2 consistent à :

- Modifier un espace paysager inconstructible situé entre le chemin des Demoiselles et l'impasse du Rozard (quartier de la Maletière) permettant de :
 - Compléter l'urbanisation du secteur, proche du centre-ville, tout en prenant en compte les enjeux paysagers ;
 - Poursuivre la politique de logements mixtes (dont sociaux) sur le territoire ;
 - Poursuivre la création de la desserte nord du centre-ville (définie au PADD et traduite par les emplacements réservés n°17, 18 et 20) ;
- Modifier en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur La Maletière pour tenir compte de l'évolution de l'espace paysager.

L'espace paysager actuel, en zone AUC du PLU actuel, a une configuration en triangle et a pour ambition de préserver les vues depuis le chemin des Demoiselles, au lieudit Maletière car la vue vers l'église et le bourg est d'intérêt (cf Pièce 4a -Règlement écrit - Annexe 1 -pages 108 et 182)

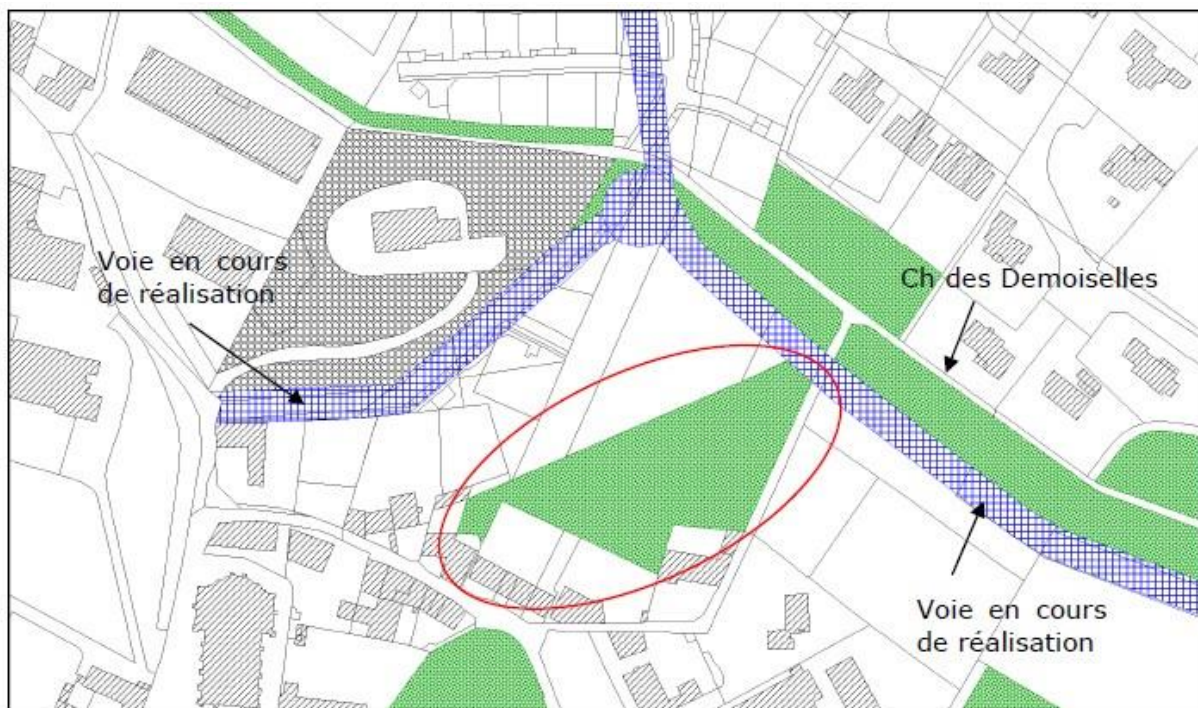


Figure 2 : Vue de l'espace paysager du PLU actuel et des voies de desserte en cours de réalisation

Au règlement graphique, le projet de révision allégée n°2 redéfinit l'espace paysager au nord le long de la desserte en projet, à l'est le long du chemin des Demoiselles existant et au sud dans les jardins existants. La superficie de l'espace paysager inconstructible passe de 3340m² à 2557m², soit une réduction de 783 m²(cf figure 3), et devient plus fonctionnel pour envisager un programme de logements semi-groupés.

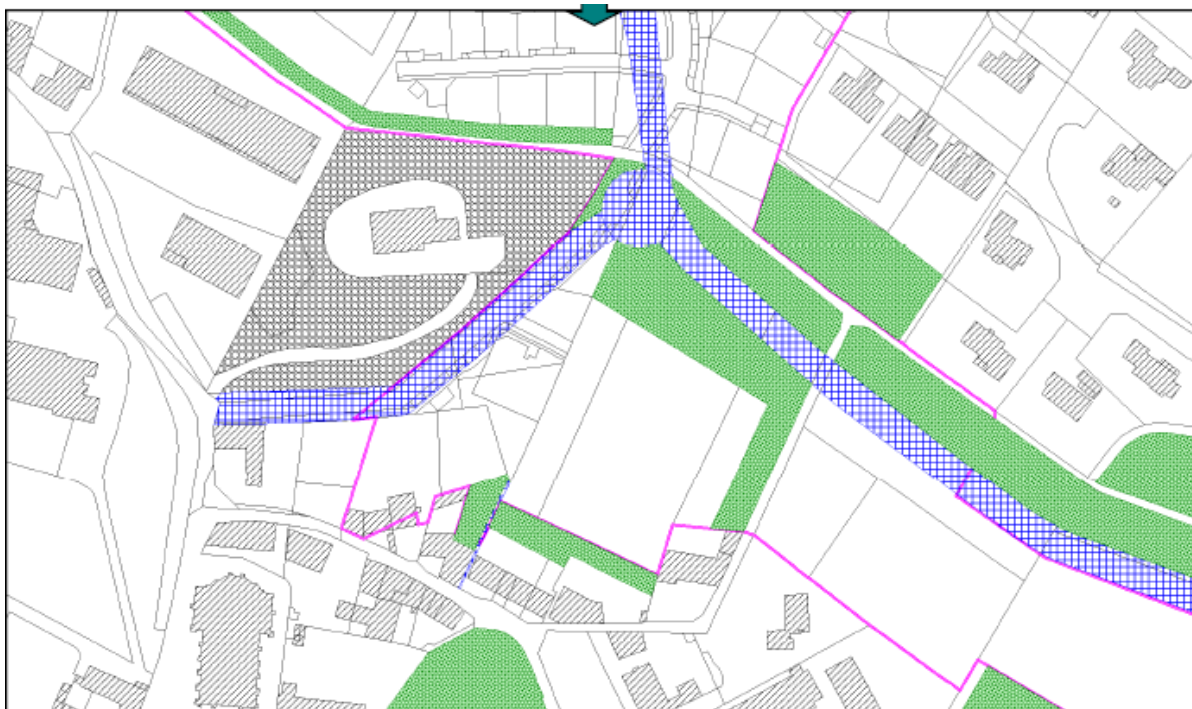


Figure 3 : Evolution du règlement graphique concernant la révision allégée n°2

L'espace paysager évoluant, deux cartographies changent dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existant du 21.10.2019 : celle concernant les déplacements et celle sur la répartition des logements sur le lieudit La Maletière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le rapport indique une diminution de 753 m² mais il s'agit plutôt de 783 m².
On peut regretter que le périmètre dans lequel s'inscrit la zone paysagère ne soit pas indiqué formellement d'autant plus que celui-ci semble différent dans l'évolution proposée.
Une notion de la surface urbanisable avant et après révision aurait été la bienvenue.

1.5.5- Modification de droit commun n°2

Les objectifs de la procédure de modification de droit commun n°2 sont les suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUS de La Maletière (fig4) (ce qui entrainera une modification du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement)
- Adapter les prescriptions en zones urbaines et à urbaniser (règlement graphique, du règlement écrit e/ou des 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

Justification de l'ouverture à urbanisation

L'état des lieux de la consommation foncière et de l'évolution bâtie entre les années 2011-2021 montre la création de 486 logements, une consommation foncière de 2,4 ha/an et le recensement de 307 logements sociaux fin 2021 en regard de 2344⁴ résidences principales

⁴ Site <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/>

en 2020 (soit 13% selon la loi SRU). Une analyse est faite sur les sites en cours d'instruction (permis de construire 2022), les parcelles dites en "dents creuses" et les six espaces mobilisables recensés - tous inférieurs à 1ha - pour les logements sociaux. En théorie 15,7 ha sont disponibles en zone U et AU du PLU. Compte tenu de la consommation annuelle des terrains pour du logement privé et la durée nécessaire à la concrétisation de programmes immobiliers avec des logements sociaux sur les six sites recensés, la commune estime que pour répondre à l'objectif de production du PLH de 24 logements sociaux dans les six prochaines années, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUS de 1,4 ha pour un programme ambitieux de mixité sociale sur cette zone.

Les modifications des documents d'urbanisme du PLU sont détaillées ci-après.

OAP

Modification de la présentation du document OAP existant en orientations sectorielles sur les zones économiques et sur les zones d'habitat. Sur le fond, aucune modification n'est apportée sur les zones économiques, sur la zone d'habitat de la Bavodière ni sur les dispositions sur les transports et les déplacements. Seule l'orientation propre à La Maletière évolue (déplacements ; logements : densité, mixité sociale et typologie ; mesures en faveur des paysages locaux et mesures environnementales).

Changement de zonage

L'ouverture à urbanisation de la zone AUS située sur le secteur de "la Maletière" à vocation d'habitat d'une surface totale de 1,40 ha en la reclassant en zone AUD à vocation d'habitat sous forme individuelle (groupée ou non). A noter que deux secteurs sont en cours d'acquisition (env 7300 m²) par l'EPORA pour des programmes de logements sociaux (entre 15 et 30).



Figure 4 : Périmètre de la zone AUS du PLU actuel

Création d'un secteur AUCh

Création dans la partie sud de la zone AUC de la Maletière d'un nouveau secteur AUCh, d'une surface de 1,26 ha pour limiter en hauteur des constructions à une cote maximale de

443m NGF dans le but de maintenir les vues paysagères depuis le chemin des Demoiselles au lieudit "Maletière".

Règlements de la zone AUD et de la zone AUCh

Ajout d'un chapitre sur les dispositions applicables à la zone à urbaniser AUD dans le règlement écrit.

Ajout de la zone AUCh dans le chapitre AUC

Ajout des zones AUD et AUCh dans les règlements graphiques.

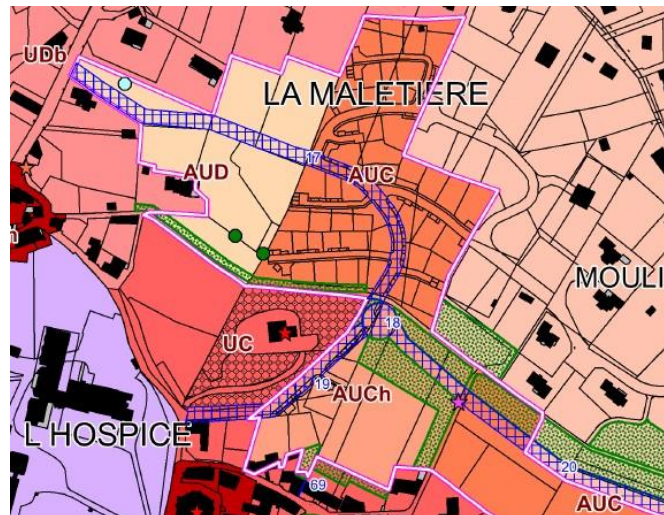


Figure 5 : Evolution du règlement graphique "La Maletière"

Logements sociaux (UA, UC, UD et AUC)

Modification du taux de logements sociaux financés par l'état (L302-5 du code de la construction et de l'habitat) qui passe de 33% à 50% pour ces zones dans le cadre de projets de construction à usage d'habitat (création d'habitations ou de lotissements).

A noter que la nouvelle zone AUD est rédigée, elle aussi, avec 50% de logement sociaux.

Construction en limites de parcelles (UA)

Modification du règlement de la zone UA pour permettre :

- La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- La construction d'annexes en limite de parcelle sous conditions de hauteur telles qu'elles le sont déjà en UB, UC et UD

Modification de la règle sur les fenêtres de toit (U et AU, A et N)

La règle relative aux fenêtres de toit en zones U et AU à vocation de logements est modifiée en ajoutant des conditions (2 fenêtres de toit au maximum dans la limite de 2% de la surface du pan de toit concerné) permettant d'assurer une cohérence des lignes de toitures sur la commune et une harmonie des paysages.

Locaux de vente en zone agricole (A)

Il est ajouté deux nouvelles autorisations pour être en conformité avec la loi ELAN du 23 novembre 2018 :

- Sur les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Sur l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation

Annexes en zones agricoles et naturelles (A, N)

Autorisation des extensions et annexes limitées en zones A et N telles qu'elles le sont déjà en Ah et Nh (surface au sol, localisation piscine et annexe, assainissement).

Simplification des articles A2 et N2 du règlement écrit

Les articles A8 et N8 deviennent non règlementés vu le détail des articles A2 et N2

Modification de l'article A7 (suppression de la distinction A/Ah)

Modification de l'article N7 (devient non règlementé)

Modification/création d'emplacements réservés

Modification de l'emplacement réservé (ER) n°17 (déviation routière au nord entre la rue de la Maletière et le futur carrefour) pour s'adapter à la voirie nouvelle,

Création de l'ER n°69 en vue de la mise en place d'un cheminement piétonnier pour permettre un accès à la zone AU de la Maletière vers le centre-ville et d'ajouter dans son prolongement le principe d'une circulation piétonne au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Maletière

Ajout d'un glossaire afin de préciser certains termes.

Actualisation des articles L123-1-5 du code de l'urbanisme

Commentaire du commissaire enquêteur :

La partie justification n'est pas d'une clarté limpide. Elle combine des besoins correspondant au SCOT, au PLH, à la loi SRU sous-tendu, avec des temporalités toutes différentes, des typologies d'habitat différentes et une notion de logements sociaux et logements locatifs sociaux difficiles à comprendre et dont la différence n'est pas perceptible au plus grand nombre.

Pour une meilleure compréhension pour le public, on peut regretter que cet argumentaire ne soit pas actualisé à minima des opérations en cours d'achèvements et qu'un tableau simple recensant le nombre total de logements sociaux sur la commune au regard du nombre de résidences principales, comme l'exige la loi SRU, ne soit pas communiqué sur les dernières années.

L'inventaire des dents creuses sur la commune, la mise en évidence des espaces mobilisables pour les opérations de logements sociaux ainsi que le calcul de la consommation foncière entre 2011 et 2021 sont bien fait et permettent de bien comprendre la problématique de l'habitat sur la commune.

Les autres points réglementaires de la modification sont bien explicites et compréhensibles.

1.6-Evaluation environnementale

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Vaugneray est soumise à la réalisation d'évaluation environnementale proportionnée aux enjeux du projet.

L'étude environnementale faite porte sur les différents points ci-après.

L'étude du milieu physique (topographie, pentes fortes, géologie, pédologie) montre que le site du projet se trouve dans la partie haute du relief avec des pentes de l'ordre de 20%

L'étude des risques et nuisances (aléas argile, anciens sites industriels et activités de service, PPRI, sensibilité aux remontées de nappes phréatiques et sensibilité au risque de mouvement de terrain) montre que le secteur n'est pas exposé. Seule la pointe sud du secteur, partie la plus pentue, est exposée à un faible risque de glissement de terrain.

L'étude d'occupation des sols des parcelles du projet depuis 1945, montre des occupations très variées du plus ancien au plus récent : agriculture (zones boisées rares) et jardin potager (70) ; vignes (166/167) et bosquets de résineux (68/69/73); ligneux à l'ouest (185) et boisement des parcelles du nord (166/167); coupe à blanc du boisement au nord (166/167), régression bosquet de résineux (68/69/73), prairie (70) et ligneux (185).

L'étude Climat et l'étude Hydrographique ne montre pas d'enjeu particulier sur le secteur.

Le secteur n'interfère pas avec les périmètres ZNIEFF des "Vallons des environs de Vaugneray" situé à 750m ni sur celui des "Contreforts orientaux des Monts du Lyonnais" situé à 620 m ni sur celui de "ensemble fonctionnel formé par l'Yzeron et ses affluents" situé à 400m au sud.

La carte des zones humides probables (modélisation) montre que la probabilité de présence est très faible sur le secteur du projet. Cependant les prospections sur le terrain ont permis l'identification d'une zone humide règlementaire sur la base de critères botaniques d'environ 260 m² qui correspond à une cuvette sur le terrain.

La commune de Vaugneray interfère avec le périmètre d'application du plan national d'action des chiroptères. Le projet n'interfère pas avec les deux zones Natura 2000 les plus proches (Forez 28 km et Miribel-Jonage 18 km). Enfin le secteur du projet est partiellement au sein d'un "espace perméable relais surfacique" de la trame verte du SRADDET au milieu de zones artificialisées et urbanisées.

Les habitats naturels ont été cartographiés sur le périmètre du projet

L'analyse de la flore sur le terrain du projet montre le recensement de 109 espèces végétales mais aucune espèce protégée ou remarquable n'a été inventoriée.

161 espèces d'insectes sont recensés dans la commune, les prairies et les friches du projet abritent des insectes orthoptères (sauterelles, criquets, grillons) et lépidoptères (papillon) mais ces espèces sont communes et non protégées. Les arbres résineux (cèdres, sapin et Douglas) ne constituent pas de bonnes plantes-hôtes pour les insectes. Seuls 2 cerisiers âgés sont présents dans la parcelle dont un accueille des insectes et l'autre pourrait le faire assez rapidement.

Poissons et amphibiens sont absents du site et les reptiles (lézards, serpents) n'ont pas été vus ni en 2022 ni en 2023.

On compte 94 observations d'oiseaux sur la commune mais le site du projet est favorable à 23 espèces seulement. L'inventaire à proximité du secteur du projet compte la présence de 3 espèces qui présentent un enjeu local de conservation modéré (serin vici, chardonneret élégant et verdier d'Europe) et sont considérés comme préoccupation mineure dans la liste rouge de Auvergne-Rhône-Alpes.

Les mammifères terrestres observés sont le lièvre d'Europe, l'écureuil roux et probablement le hérisson d'Europe. Concernant les chiroptères, il n'y a pas eu d'observation de chauve-souris dans la commune sur la base de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN).

Les impacts de ce projet sur l'environnement au niveau de la commune⁵ ont été estimés ainsi que les mesures proposées pour y remédier.

Un dispositif de suivi des effets de la modification n°2 du PLU par la mise en place d'indicateurs simples à mettre en place dans les domaines suivants : Démographie, Logement, Ressources en eau et assainissement, Agriculture, Gestion économe de l'espace et Milieux naturels.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'étude environnementale est très complète et proportionnée aux enjeux en présence. Le cabinet chargé de l'étude a pris le temps des observations sur les terrains sur plusieurs mois et les enjeux réglementaires et environnementaux sont bien évalués et clairs.

Les inventaires écologiques sont complets. Les nombres d'espèces recensés sur le projet (flore et faune) sont plus faibles que les bases de données d'inventaires de la commune de Vaugneray qui est très vaste et qui comporte des habitats très différents.

Les impacts environnementaux du projet sont bien évalués au niveau de la commune et les impacts résiduels liés à l'urbanisation de la Maletière sont pris en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par des mesures environnementales qui tiennent compte de l'étude environnementale faite.

1.7- Bilan de la concertation

Les modalités des concertations menées par la ville de Vaugneray sont résumées au tableau suivant :

Modalités	Révision Allégée n°2	Modification n°2
Affichage	DCM 2022 01 17-5 du 17.01.2022	DCM 2022.09 19-3 du 19.09.2022
Dates concertation	17/01/2022 au 20/06/2022	23.09.2022 au 20.10.2023
Publicité	Site internet Vaugneray www.vaugneray.com	Site internet Vaugneray www.vaugneray.com Panneau lumineux
En ligne		Dossier de présentation actualisé le 03/07/2023
En mairie	Dossier de présentation Registre d'observations	Dossier de présentation Registre d'observations

⁵ Agriculture ; Milieux naturels et corridors écologiques ; Paysages ; Déplacements ; Economie ; Habitat ; Ressources en eau et assainissement ; Réseaux secs ; Eau pluviale ; Qualité de l'air ; Risques

Article Municipal	Bulletin	N°168 Avril 2022	N°170 Octobre 2022 N°173 Juillet 2023
Nombre Observations		1	7

Le bilan de la concertation et la réponse de la ville apportée à ces observations a été fait en pièce H du dossier. Les points abordés portent sur la suppression de l'espace paysager et l'importance des vues vers l'église (Rev allégée n°2), la crainte de densification, le dimensionnement des voiries, la capacité de l'école, la création d'un espace vert. Des réponses sont apportées par le maître d'ouvrage. Elles seront reprises dans la partie analyse des observations.

Commentaire du CE :

Au regard des bilans fait en conseil municipal pour les 2 projets, il apparaît que les modalités de concertation définies lors des délibérations du 17/01/2022 et du 19/09/2022 ont été mises en œuvre tout au long des deux procédures d'études.

La concertation, bien que s'étendant sur plusieurs mois, a donné lieu à une très faible participation du public.

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1- Désignation du CE

À la suite du courrier enregistré le 14/09/2023 de Monsieur le Maire de Vaugneray, le Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné comme commissaire enquêtrice pour l'enquête publique unique portant sur la révision alléguée n°2 et la modification de droit commun n°2 du PLA de la commune Vaugneray (Décision n°E23000125/69)

Dès ma nomination, j'ai certifié « ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête » au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement.

2.2- La préparation de l'enquête

2.2.1- Contacts avec l'autorité organisatrice, maitre d'ouvrage.

Dès ma nomination par la présidente du tribunal administratif de Lyon, j'ai pris contact avec le service Urbanisme de la ville de Vaugneray pour préparer l'organisation de l'enquête et prendre conjointement les dispositions pour s'assurer de son bon déroulement.

Une première réunion s'est tenue en mairie de Vaugneray le 11/10/2023 avec Monsieur Daniel Malosse, Premier Adjoint de Vaugneray, Président du Syndicat de l'Ouest Lyonnais et de la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais, et avec Monsieur Frédéric Poulain de Poulain Urbanisme Conseil en charge du projet et Maitre d'œuvre.

Une présentation du projet (révision alléguée et modification de droit commun) m'a été faite et les modalités d'organisation ont été définies d'un commun accord.

J'ai reçu le dossier complet par mail le 20 octobre.

La visite des lieux en présence de Stéphane Raphanel, responsable de service Urbanisme de Vaugneray, a été faite le 08/12/2023 et m'a permis de visualiser les localisations des deux projets et de récupérer le dossier papier. Je suis retournée visiter tous les lieux des projets le 15.12.2023.

D'autres contacts ont eu lieu avec Monsieur Raphanel pour faire le point sur le déroulé de l'enquête.

J'ai rencontré M. le Maire de Vaugneray Daniel Jullien à mes deux premières permanences.

2.2.2- Arrêté de prescription de l'enquête

L'arrêté de prescription de l'enquête a été signé le 17 octobre 2023 par le Maire de la commune de Vaugneray portant sur l'ouverture d'un enquête publique unique concernant la révision alléguée n° et la modification de droit commun n°2. L'arrêté définit les modalités pratiques de l'enquête unique conformément aux dispositions du code de l'environnement (article R123-9).

2.3- Modalités d'organisation de l'enquête

2.3.1- Date de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du **lundi 13 novembre 2023 à 14 h** jusqu'au **vendredi 15 décembre 2023 à 12 h** soit sur une durée de 33 jour consécutive.

Les dates et permanences ont été définies en concertation avec la commune de Vaugneray et fixées en fonction des horaires d'ouverture de la mairie :

- Lundi 13 novembre 2023 de 14h à 17h
- Mercredi 29 novembre de 14h à 18h
- Vendredi 15 décembre de 9h à 12h

2.3.2- Publicité règlementaire et complémentaire

La publication de l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux

- Le progrès, éditions du 21 octobre 2023 et du 14 novembre 2023
- L'information agricole du Rhône, édition du 26 octobre 2023 et du 16 novembre 2023

Affichage de l'avis d'enquête a été mis en place 15 jours avant le début de celle-ci sur les panneaux d'affichage municipal et en mairie.

Des moyens complémentaires ont été mis en œuvre par la commune : Site internet et panneau lumineux.

Le public a ainsi pu bénéficier d'une bonne information sur l'enquête et son calendrier.

2.3.3- Accès au dossier et dépôt de contributions par le public

Pendant la durée de l'enquête publique, le public a pu consulter les deux dossiers d'enquêtes (révision et modification) :

- Le dossier papier était consultable en mairie de Vaugneray aux jours et heures d'ouverture
- Sur le site internet dédié à cette enquête unique à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/enquetepubliqueplu-vaugneray/>
- Ce site était consultable sur un poste informatique dédié en mairie

A noter que la présentation des pièces du dossier sur le site donnait la possibilité supplémentaire de télécharger chaque document.

Le public a disposé de quatre moyens pour déposer ses contributions :

- Un registre papier « traditionnel » disponible en mairie de Vaugneray ;
- Le courrier traditionnel à adresser au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie ;
- Une adresse courriel dédié enquetepubliqueplu-vaugneray@democratie-active.fr pour déposer une contribution électronique accompagnée de pièces jointes éventuelles ;
- Un registre numérique disponible sur un site internet dédié permettant, au travers d'un formulaire, de déposer une contribution numérique accompagnée de pièces jointes éventuelles. Le site donnait la possibilité de qualifier son observation (favorable, ne se prononce pas, défavorable).

2.3.4- Accès du public aux contributions déposées

En sus de la possibilité de consulter les contributions déposées sur le registre en mairie, le public a eu accès à l'ensemble des contributions, quelle que soit leur origine, sur le site internet. La commune a scanné les contributions déposées sur registre et celles adressées par courrier pour les intégrer au registre numérique. Toutes les contributions, quelles que soit leur origine, ont donc été accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il me semble que l'organisation mise en place (nombre de permanences, plages horaires d'ouverture des mairies, registre numérique) a été de nature à permettre au public de comprendre le dossier, à répondre à ses interrogations et à faciliter le dépôt de contributions sous des formes à sa convenance.

2.4- Déroulement de l'enquête

2.4.1- Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 13 novembre 2023 à 14h conformément aux dispositions de l'arrêté communal.

2.4.2- Bilan des permanences

La permanence du 13 novembre n'a donné lieu à aucune visite.

Permanence du 29 novembre de 14h à 18h : 2 personnes

- Mme Evelyne Verpillat
- M. Adrien Ressegaire

Permanence du 15 décembre de 9h à 12h : 6 personnes

- M.Damien Badoil
- M. et Mme Prévost
- Mme Laurence Massin
- M.Michel Grandgeorge et M.Jean Doucet

	Nombre personnes	de	Nombre d'entretiens
Lundi 13 Novembre	0		0
Mercredi 29 Novembre	2		2
Vendredi 15 Décembre	6		3
Total	8		5

A noter que toutes les personnes rencontrées ont contribué sur le registre numérique.

2.4.3- La consultation du dossier

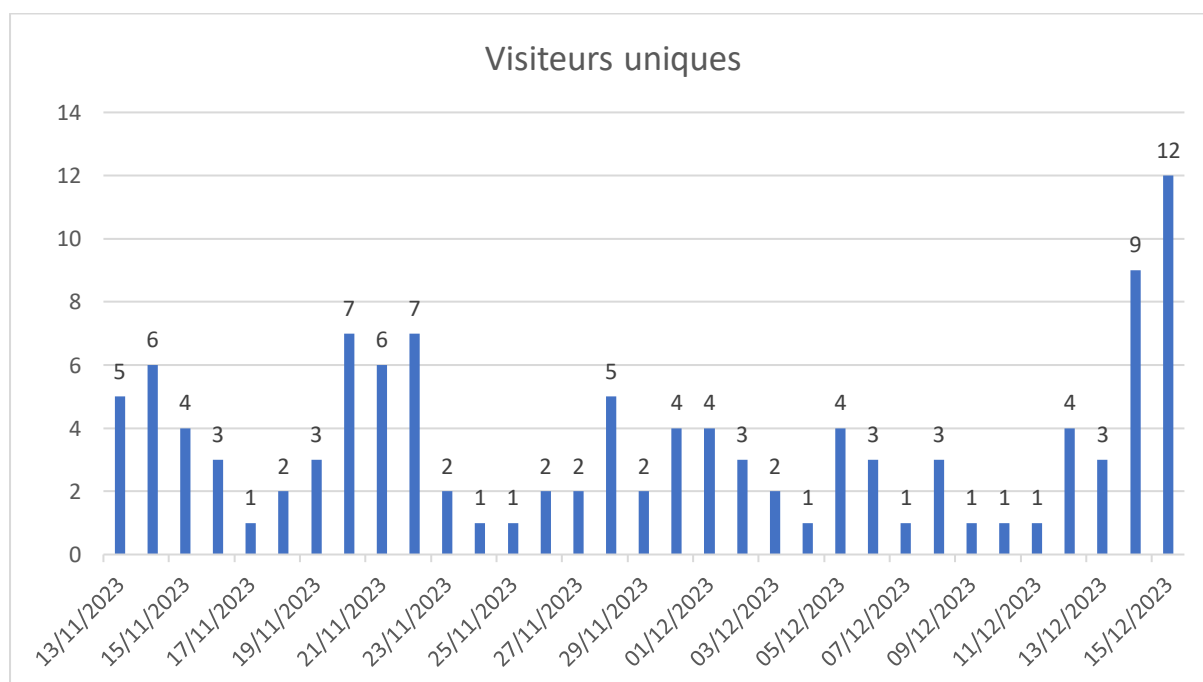
Le site internet qui permet de lire et de télécharger les pièces à la demande a, quant à lui, reçu au total 115 visiteurs uniques. Les pièces du dossier de demande ont fait l'objet de 580 téléchargements. Mis à part les pages des divers sommaires, les documents les plus sollicités sont :

Fichier	Téléchargements
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.0. Pièces procédure.pdf	37
/B. REV ALLEGEE N°2 DU PLU/ B.1. Exposé des motifs chgt apportés.pdf	36
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.1a. Complt rapport de présentation avec ee.pdf	35
/B. REV ALLEGEE N°2 DU PLU/ B.4. Extrait du zonage.pdf	35
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.4a. Reglt écrit.pdf	29
/B. REV ALLEGEE N°2 DU PLU/ B.3. OAP.pdf	29

/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.1b. Resume_non_technique.pdf	24
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.4b. Reglt graph 7000e extrait.pdf	22
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.3. OAP.pdf	21
/B. REV ALLEE N°2 DU PLU/ B.0. Pièces procédure.pdf	19
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.4c. Reglt graph 3500e extrait.pdf	18
/A. MODIF N°2 DU PLU/ A.4d. Liste ER.pdf	14
/C. AUTRES PIECES/ C. Avis MRAe Modif 2.pdf	14
/C. AUTRES PIECES / H. Bilan concertation.pdf	12
/C. AUTRES PIECES/ E. Avis ppa Modif 2.pdf	11
/C. AUTRES PIECES/ I. Autorisations.pdf	11
/C. AUTRES PIECES/ D. Absence EE Rev all 2.pdf	10
/C. AUTRES PIECES/ F. Avis ppa Rev all 2.pdf	9
/C. AUTRES PIECES/ G. Insertion enquete dans procedure.pdf	9

Statistiques des fréquentations du registre numérique :

La notion de visiteur unique correspond à une adresse IP. Une même personne peut se connecter plusieurs fois dans la journée mais elle ne sera comptabilisée qu'une seule fois dans le tableau statistique suivant qui montre le nombre de "visiteurs" pendant la durée de l'enquête sur le site du registre numérique Démocratie Active



2.4.4-Les contributions du public

C'est de loin le registre numérique qui a été privilégié. Le registre ouvert en mairie a reçu seulement trois contributions dont deux d'entre elles ont été réécrites sur le registre par leurs auteurs. La ville a aussi reçu un courrier qui a aussi été réécrit par son auteur sur le registre.

La participation du public a été plutôt faible puisque seulement vingt six contributions ont été déposées au total dans les délais des enquêtes et prises en comptes quel que soit le mode

de dépôt. Toutes les contributions (papier, courrier, courriel et registre) étaient visibles sur le site de la consultation. Elles se répartissent de la manière suivante :

Les contributions arrivées soit par courrier soit sur le registre (2 sur 3) ont été refaites par leurs auteurs sur les registres numériques. Quelques personnes ont déposé 2 fois la même contribution et quelques-uns ont contribué plusieurs fois en apportant des compléments d'informations à leur contribution initiale. Finalement se sont **19 personnes différentes, dénommées "contributeurs"** dans ce PV qui se sont exprimés au cours de l'enquête plus une pétition signée par 159 personnes (contribution n°13).

	Nombre de contributions
Registre papier	3
Registre électronique & courriel	22
Courrier	1
Total	26

Les contributeurs avaient la possibilité de cocher une case favorable/défavorable/ne se prononce pas mais sans distinction entre les deux objets de cette enquête. Mis à part trois contributeurs il a eu 16 défavorables au total. Une analyse plus fine sera faite quand l'expression est clairement exprimée pour chaque projet (révision allégé et modification de droit commun)

2.5- Clôture de l'enquête

J'ai clos le registre d'enquête papier le 15 décembre 2022 à midi. Parallèlement, le registre numérique et l'adresse courriel associé ont été désactivés le 15 décembre à 12h.

2.6- Notification du Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le vendredi 22 décembre.

Le mémoire en réponse m'est parvenu par courriel le 04/01/2023 pour lequel j'ai accusé réception par courriel le 05/01/2023.

3. Analyse des observations

3.1- Les observations du public

Les observations sont issues des contributions écrites portées sur les registres papier, par courriel et sur le registre numérique. Les contributions peuvent porter sur plusieurs observations qui sont reprises pour chaque thématique. S'y ajoutent les avis des personnes publiques associées et les remarques du commissaire enquêteur.

La plupart des contributions portent à la fois sur la révision allégée et sur la modification de droit commun n°2. Cependant l'immense majorité des observations concerne à plus de 75% le tènement concerné par la révision allégée c'est-à-dire le terrain situé entre le chemin des demoiselles et la rue/impasse du Rozard. L'analyse est faite pour ce qui concerne les observations en lien avec la révision allégée seule puis en ce qui concerne la modification de droit commun avec les thématiques abordées par le public.

3.1.1- Contributions concernant la révision allégée n°2

Neuf contributeurs indiquent clairement être contre la réduction de l'espace paysager de la révision allégée n°2 dans leur texte : cinq contre la modification en triangle et quatre du fait du reclassement de leur jardin en espace paysager.

Espace paysager inconstructible de la révision allégée (Contributions n°1,2,3,7 et 10)

M.Doucet (contribution 1) est opposé à la suppression de l'espace paysagé situé entre l'impasse du Rozard et le chemin des demoiselles prévu dans le projet de révision allégé N°2. « *les espaces paysagers au centre de la commune sont suffisamment rares pour préserver ceux qui restent. Par ailleurs, à l'heure où on essaye de limiter la bétonisation des surfaces, ce projet de constructions supplémentaires vient en opposition à cette politique* »

M.Belhoucheta (contribution 3) est défavorable à la suppression de l'espace paysager inconstructible entre Rozard et demoiselles. « *Cet espace doit demeurer paysager car il contribue à la qualité paysagère du village et auquel je suis profondément attaché* »

Réponse de la commune

Vis-à-vis des opposants à la suppression de l'espace paysager, il me semble nécessaire de rappeler tout d'abord qu'il s'agit d'une modification de son implantation s'accompagnant d'une légère réduction sans remise en cause du projet initial. Les abords du chemin des Demoiselles seront notamment mieux préservés. Le secteur AUCh prévu dans la modification n°2, notamment les règles de hauteur, permettra de maintenir les vues sur les coteaux tout en finalisant l'urbanisation du plateau et le maillage du réseau routier.

Reclassement des jardins privés (Contributions n°5,6,8,9,11, papier, entretiens)

Les quatre propriétaires, ou son mandataire, des parcelles AC 456, AC457 et AC 278 sont fortement opposés au projet qui reclasse une grande partie de leur jardin en espace paysager inconstructible sans concertation préalable ou information particulière les concernant.

Ils estiment que :

- le projet les prive de leur liberté de propriété pour des aménagements futurs de leurs jardins (terrasse, piscine, annexes),
- le projet conduit à des nuisances du fait de la proximité des futures constructions sans possibilité d'élever le mur d'enceinte,

- le projet dévalorise leurs biens,
- le projet ne préserve pas la vue depuis le chemin des demoiselles vers l'église et le bourg,
- le tènement initial, en particulier sur les parcelles AC 226 et AC 227 est suffisant grand pour implanter au sud une bande paysagère équivalente en superficie à celle de leurs trois jardins avec une continuité écologique meilleure
- il y a une inégalité de traitement entre les différents propriétaires des terrains à savoir augmentation de la valeur foncière des parcelles AC 226/227 et dévalorisation de la valeur foncière des terrains AC456/457/278.

Ces quatre propriétaires proposent que le projet intègre l'espace paysager inconstructible correspondants aux jardins au sud du tènement initial sur les parcelles AC226/227 en mitoyenneté avec leurs jardins.

Réponse de la commune

La demande des propriétaires sera suivie et l'espace paysager sera supprimé de leur jardin (cf les précisions apportées au point ci-dessous).

Superficie de l'espace paysager de la révision n°2 (Contribution n°2, 8,9)

Deux contributeurs ne sont pas d'accord sur la réduction de superficie de l'espace paysager de 753 m² de la révision allégée n°2.

Monsieur Grandgeorge estime que *l'espace paysager a été créé en vue de « préserver une vue remarquable vers l'église et le bourg à partir du chemin des demoiselles, malgré l'urbanisation à venir du quartier » Sa suppression en vue d'y autoriser des constructions conduirait à rayer 1483m² d'espace vert existant. Le calcul de réduction de 783 m² est fallacieux car il incorpore environ 700 m² prélevés chez les riverains de l'impasse l'rué du Rozard par déclassé arbitraire de leurs jardins.*

M. et Mme Prévost estiment que in fine c'est plus de 1300m² d'espace paysager inconstructible qui disparaît du tènement initial (càd parcelles AC 225/226/227) et environ 530 m² d'espace paysager pris sur les propriétés AC214/456/457/278.

Réponse de la commune

Suite à l'enquête publique, quelques modifications sur les emplacements réservés 17, 18, 19 et 20 seront apportées au projet pour l'approbation de la révision allégée et la modification du PLU.

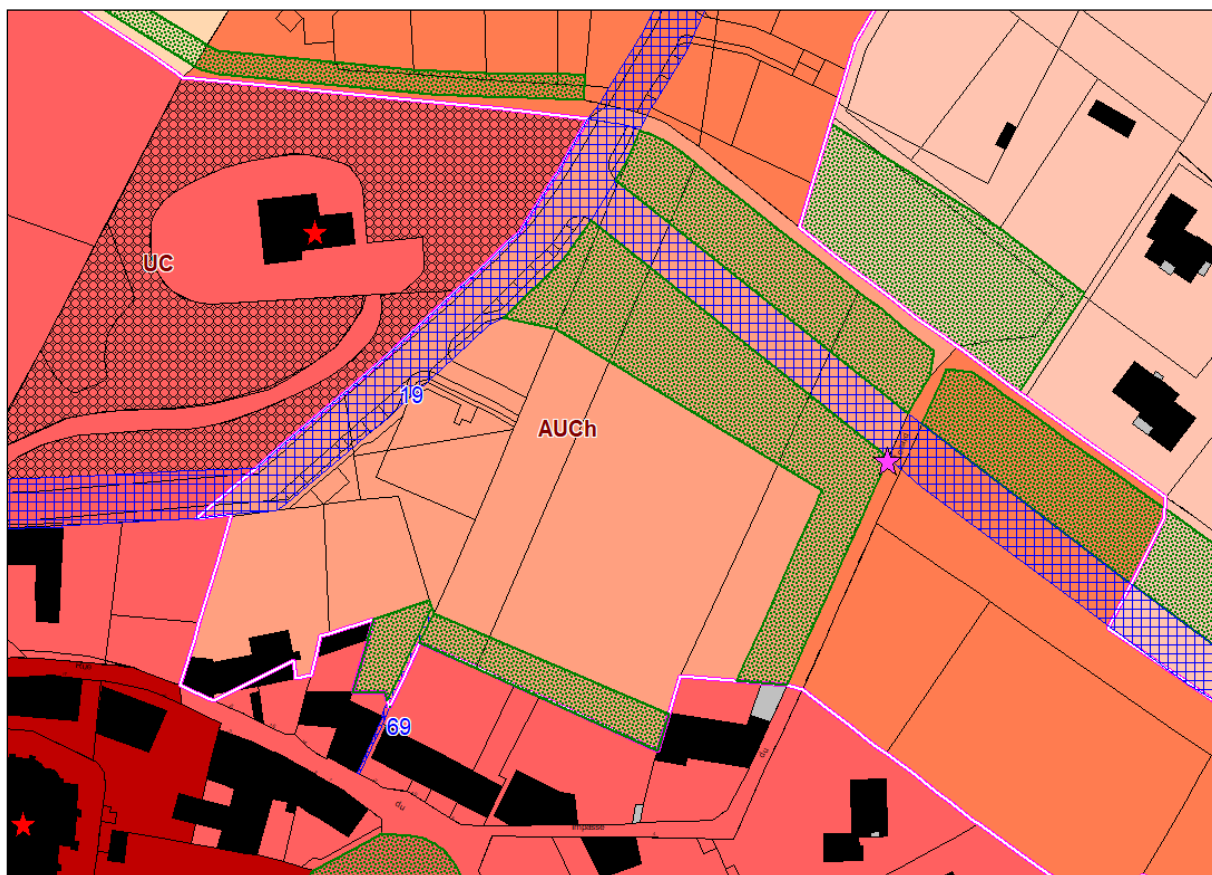
L'emplacement réservé n°18 qui formait un carrefour entre les emplacements réservés 17, 19 et 20 sera supprimé (il donnait l'impression qu'un giratoire allait être édifié) et l'emplacement réservé 19 sera redessiné pour dégager plus d'espace pour le site paysager. De même, l'emplacement réservé n°20 sera recalé au mieux vis-à-vis de la voirie existante (la voirie sous les emplacements réservés n°17 et 19 étant déjà réalisée).

Les modifications apportées à ces emplacements réservés permettront d'élargir l'espace paysager inconstructible au nord des parcelles AC 225, AC 226 et AC 227.

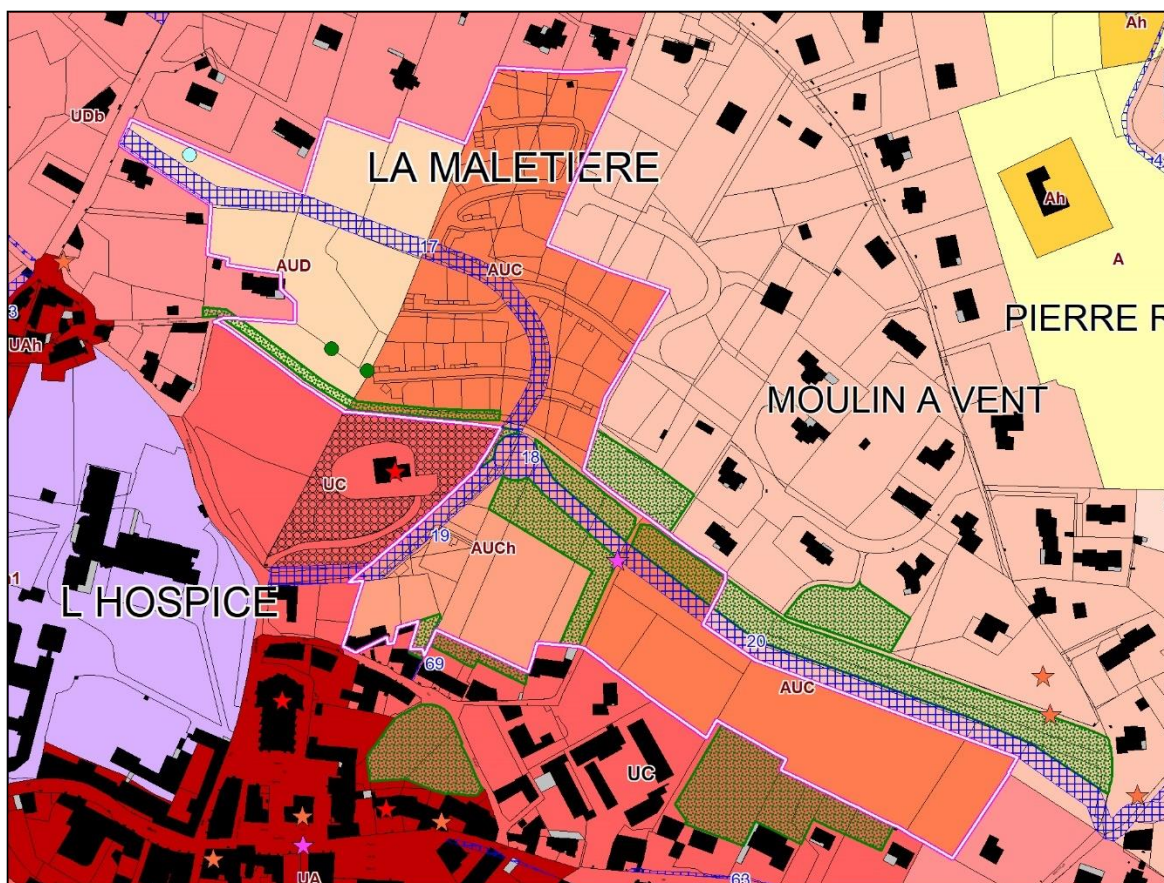
Au sud, l'espace paysager sera supprimé des parcelles AC 457, AC 456 et AC 278, classées en zone UC, pour être affecté au bas des parcelles AC 225 et AC 226, classées en zone AUCh et directement concernées par l'aménagement urbain.

Au total, la modification de l'implantation de l'espace paysager inscrit sur la zone AUCh a pour effet de réduire sa surface de 4 236 m² à 3 620 m², soit une diminution de 616 m².

Les illustrations graphiques ci-dessous sont indicatives mais le règlement graphique définitif pourrait ressembler à cela :



Evolution souhaitée du projet



Projet soumis à enquête publique

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Sur la localisation du nouvel espace paysager qui prévoyait de prendre sur des jardins privés au sud, la contestation des quatre propriétaires des parcelles me semble légitime. Elle a été entendue par la commune qui a fait une nouvelle proposition dans son mémoire en réponse. Les parcelles AC 214, AC 457, AC 458, AC 278 sont sorties de l'espace paysager inconstructible sauf le bandeau nord de la parcelle AC 215 de M. Vincent. Sauf accord explicite du propriétaire, il conviendrait sans doute d'exclure aussi cette petite parcelle privé pour un traitement identique à tous les propriétaires de jardins privés au sud.

Le réaménagement proposé dans le mémoire en réponse de la commune de l'espace paysager en U (nord/est/sud) sur les parcelles AC 225, AC 226 et AC 227 répond à l'inquiétude des propriétaires rencontrés au cours de mes permanences. Une modification des documents devra être réalisé avant approbation du projet.

La modification du plan à l'intersection des routes nord-sud et est plus proche de la réalité du terrain où la préfiguration d'un giratoire n'existe pas.

La réduction de l'espace paysager total est plus faible que dans le projet initial (616 m2 vs 780 m2) sur un périmètre sensiblement équivalent sans trop nuire à la surface urbanisable qui est légèrement réduite.

Les espaces verts sont toujours présents dans le centre-bourg avec cet espace paysager remodelé, le chemin des demoiselles et l'espace inconstructible au nord, les jardins privés rue

de la Maletière/rue du rozard/impasse du rozard/rue de la déserte. Ils contribuent tous à la qualité paysagère et climatique du centre-bourg.

La vue, au lieudit La Maletière, qu'il convient de préserver autant que faire se peut au titre du L151-9 du code l'urbanisme, sera modifié mais la vue sur les vallons à l'horizon sera préservée.

La desserte à créer sur les parcelles AC225, AC226 et AC227 me semble incontournable et prioritaire pour desservir le nouveau lotissement "Nature en scène" en cours d'achèvement et rejoindre la voirie nord-sud déjà réalisée sur la zone AUC (rue des Aubépines) et qui rejoint le bas de la rue de la Maletière.

3.1.2- Contributions concernant la modification de droit commun n°2

Limitation de la hauteur de la Zone AUCh

M.Grandgeorge (Contribution n°2) constate, croquis à l'appui, que les bâtiments autorisés en zone AUCh de type individuel groupé (R+1 hauteur) et collectif (R+1/R+2 limité à la hauteur de 10 m max à l'égout du toit soit 14m au total) auront un effet nul sur la protection de la vue paysagère sur l'église et le bourg depuis le chemin des demoiselles en rappelant que 443 m est l'altitude au sommet du clocher de l'église et que l'angle de vue du chemin des demoiselles se trouve à 442m. Il souhaiterait des constructions de plein pied afin de préserver la vue sur l'église et son clocher.

Mme Wautlet (contribution n°16) souhaite garder la vue sur le village à partir du chemin des demoiselles et que, à défaut, la construction de la zone soit ouverte aux constructions individuelles et non aux R+2/+3

M.Badoil du Syndicat des Coteaux du Lyonnais (contribution n°20) propose, quant à lui, à défaut d'espace paysager de la zone, d'urbaniser prioritairement en collectif sur la partie ouest de ce tènement (cf schéma) qui est une réponse adéquate à la fois aux enjeux environnementaux et aux enjeux sociaux.

Réponse de la commune

La règle définie dans le projet de règlement est cohérente : tenant compte des courbes de niveaux existantes, elle permet de conserver les vues sur les coteaux à partir du chemin des Demoiselles. Le but de la modification du PLU est de finaliser l'urbanisation du site, classé en zone AU au PLU de 2013 (lui-même reconduisant l'urbanisation future de ce secteur, inscrite dans l'ensemble des documents d'urbanisme précédents depuis le premier POS) ainsi que le maillage de voirie en les accompagnant du mieux possible. La règle sur les hauteurs ne sera pas remise en cause avant l'approbation du PLU.

Justification de logement sociaux

M.Grandgeorge (Contribution n°2) estime que la commune n'a pas besoin de dénaturer la zone protégée actuelle entre l'impasse/rue du Rozard et le chemin des demoiselles au motif de « construction de logements sociaux ». Par un calcul très précis, il estime qu'entre 2020 et le 01/01/2032 (12 ans) la commune peut construire 277 LLS pour un objectif de 290 LLS sans mobiliser l'espace AUCh mais en intégrant l'intégralité du potentiel des "dents creuses" pour 63 LLS, la nouvelle zone AUD de la Maletière et les futurs logements communaux.

Par ailleurs, la LPO (Contribution n°18) estime que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Maletière (zone AUS) ne paraît pas justifiée par une nécessité forte pour la réalisation des objectifs de mixité sociale communaux, étant donné la contribution limitée du projet de la Maletière à l'atteinte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux.

Réponse de la commune

Les besoins concernant les logements sociaux sont évidents sur le territoire et les services de la Préfecture ne cessent d'accompagner la commune à ce sujet. D'ailleurs, aucune remarque n'a été émise par la Préfecture concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS.

Avec un taux de logements sociaux de 14 % des résidences principale en 2023, la commune de Vaugneray est en déficit de logements sociaux et doit poursuivre ses efforts pour atteindre l'objectif légal de 25% (même si ce pourcentage paraît difficile à atteindre). A noter que les programmes énoncés par les auteurs des contributions ont déjà été pris en compte dans les calculs. Cependant, les chiffres seront clarifiés au besoin dans l'exposé des motifs des changements apportés (pièce n°1 du dossier) au moment de l'approbation.

Enfin, je précise que la production de logements sociaux est d'autant plus nécessaire que la préfecture du Rhône, par arrêté du 27 décembre 2023, vient de placer la commune de Vaugneray en état de carence, en application de l'article L. 302-9- du code de la construction et de l'habitation.

Densification du centre bourg

Quelques observations du public portent sur la crainte de densification du centre bourg. Le tènement impasse/rue du Rozard et chemin des demoiselles est majoritairement ciblé.

(Contribution n°1) : "La construction très importante d'habitations nouvelles, va occasionner une arrivée propositionnelle de personnes qui auront besoin dans un environnement proche, de zones de loisirs aménagées et de détente. Il faut, autant que faire ce peu, éviter des espaces concentrationnaires dont on connaît par ailleurs les conséquences."

(Contribution n°7) : "Dernière zone verte en sursis située entre le chemin des Demoiselles, l'impasse et la rue du Rozard à Vaugneray :

Toute urbanisation raisonnable doit être compatible avec le bien être des résidents. Un développement équilibré du village doit considérer l'avenir en respectant la protection des espaces verts survivants... des programmes de constructions d'habitats groupés sont prévus prochainement, des promoteurs sans scrupules dévastent Vaugneray au mépris de la nature et du voisinage pour construire de façon aberrante et concentrée des logements sans espaces verts".

(Contribution n°14) : " Nous avons choisi de nous installer à Vaugneray pour son côté rural, proche de la nature, son esprit village, la vue sur les Monts du Lyonnais, sa tranquillité. Nous déplorons la bétonisation de la commune."

Réponse de la commune

La zone AUS est la dernière poche urbanisable en agglomération (avec le secteur AUCh). Il est certain que cette densification de l'agglomération, en cours et à venir, participe à modifier le paysage. Cependant, ce type d'urbanisation est souhaité par l'Etat et la législation en vigueur vise cette densification (loi Alur, loi Climat et Résilience,

etc.). Les habitudes et les moyens financiers des habitants ont également évolué (fin du système pavillonnaire avec une villa sur une grande parcelle). Cependant, cette densification a une contrepartie importante et intéressante : la sauvegarde de nos espaces agricoles et naturels. Il est préférable de gérer une enveloppe urbaine assez stable plutôt qu'un étalement urbain toujours plus éloigné du centre-ville. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUS sera maintenue.

Nécessité d'espaces verts paysagers à destination du public

Pour beaucoup de contributeurs (16/19), la question de la création "d'espaces paysager" accessible au public revient et elle est très prégnante majoritairement sur la zone AUCh mais aussi sur la zone AUD.

Les programmes actuels de construction en cours ou passés sur le secteur de la Maletière concernent des familles constituées pour l'essentiel de jeunes parents et enfants qui ne disposent d'aucun lieu aménagé pour avoir une vie sociale entre résidents (parc paysager, aire de jeux, jardins partagés ...) (cf contributions n°1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,14,16,17, 20)

(Contrib 10) "je rejoins les observations précédemment écrites. De nombreuses parcelles plantées d'arbres ont été transformées au profit de l'urbanisme. Même si je comprends le besoin d'étendre certaines zones de logement, je suis surpris qu'aucun parc n'ai été envisagé par la mairie. A part de pléthoriques salles communales, il n'existe aucun lieu extérieur afin que les populations se rencontrent dans un cadre verdoyant et ombragé. Les parcelles visées par la présente enquête représentent un potentiel non négligeable pour la création d'espaces communs naturels."

M.Ressegaire (contribution n°14) "nous demandons la construction d'un parc de jeux pour enfants. En effet, la commune dispose seulement de deux petits parcs (un en face de l'école publique et un au parc Joseph Vialatoux) sur le bas du village. Or, les habitants sur le haut de la commune (Maletière, Recret, etc) ne disposent d'aucune infrastructure de ce genre. Nous avons tous des enfants en bas âge dans le lotissement les Terrasses de la Maletière et nos enfants jouent actuellement sur la route (nous avons de toutes petites parcelles)"

M.Cheyne (Contribution n°17) "Au regard des récentes constructions alentours, il serait judicieux de créer un parc public permettant à la population et aux enfants de jouer dans un cadre sécurisé et ombragé. Vaugneray est une commune attractive et de nombreuses familles se sont installées dernièrement dans le quartier. Afin de préserver la qualité de vie des habitants, je soutiens la proposition de créer un parc pour les habitants avec une aire de jeux pour enfants".

Par ailleurs ces lieux en zone AUCh et AUD permettraient une moindre grande imperméabilisation des sols, la préservation de la faune et de la flore, de profiter de la fraîcheur créée par la végétation lors des étés de plus en plus chauds (Contributions n°2/3/7/8/9)

Réponse de la commune

Il me semble nécessaire de rappeler tout d'abord que dans la zone AUD, au moins 30% de la surface du terrain à aménager devra être traité en espace vert paysager. Les parties de terrain, libres de toute occupation, doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses. Concernant le besoin en espaces verts collectifs, ce sujet sera traité lors de la révision générale du PLU prochainement lancée.

Pétition pour la création d'un parc à usage du public entre impasse /rue du Rozard et le chemin des Demoiselles

La contribution n°13 portée par M. Grandgeorge est une pétition contre le déclassement de l'espace paysager entre l'impasse/rue du Rozard et chemin des demoiselles et pour l'aménagement de cet espace paysager en parc à usage du public qui a recueilli 159 signatures provenant d'environ 85 résidences différentes situées dans les zones à proximité (rues Montaigne/Louise Labé/Rozard/de la Deserte et rues des Néfliers/Chevrefeuilles/Aubépines, Moulin à vent/Eglantiers/Recret dans ou proche des lotissements "Nature en scène", "Moulin à Vent" et les "Terrasses de la Maletière").

Réponse de la commune

Le PLU prévoit que l'aménagement des zones AUCh et AUD s'accompagne d'espaces paysagers inconstructibles de part et d'autre notamment du chemin des Demoiselles qui conserve son usage aux piétons. Par ailleurs, la zone humide située sur la zone AUD restera libre de toute construction. Cela permettra de conserver des espaces de respiration et de verdure au sein de l'agglomération. La question des espaces verts collectifs est importante, surtout au regard de l'urbanisation qui a eu lieu ces dernières années, mais il convient de l'analyser : Faut-il privilégier la création de multiples petites poches vertes ? l'utilisation d'une parcelle déjà communale ? etc. Ce sujet sera abordé dans le cadre de la révision générale du PLU.

Traitement des sources souterraines

M. Jibard (Contribution n°10) informe de l'existence de sources souterraines dans le quartier de la Matletière et qu'elles participent à l'équilibre écologique du quartier ainsi qu'au maintien en bonne santé de la végétation. Il fait part de sa crainte lors des terrassements des bâtiments et de la voirie que ces écoulements naturels souterrains puissent se voir modifiés, voire se tarirent. Il pose les questions suivantes :

« Quelles sont les mesures envisagées pour maintenir ces écoulements souterrains ? La route sera-t-elle conçue avec des drains permettant de maintenir ces écoulements d'axe Nord/Sud ? Pourquoi les études environnementales n'abordent pas ce sujet si important ? »

Réponse de la commune

Les écoulements pluviaux font l'objet de mesures spécifiques (au travers du règlement du PLU mais aussi des éventuels dossiers "loi sur l'Eau"). L'urbanisation s'accompagne d'un principe d'infiltration des eaux de ruissellement sur place grâce à l'utilisation de bassins de rétentions ou de noues paysagères.

Services publics

Une inquiétude concerne le dimensionnement des services publics (crèche, école...) avec l'extension des programmes neufs de logements sur la commune et l'augmentation de population.

(Contribution n°1) Je pense que ce n'est que faire preuve de prévoyance que d'agir de la sorte et l'erreur qui vient d'être commise avec la non-extension des places de crèche dans un contexte d'évolution importante des populations, alors que celle-ci est en cours de rénovation, n'est pas à renouveler.

Réponse de la commune

Concernant le dimensionnement des équipements publics, il n'y a pas d'inquiétude particulière. La crèche est en cours de travaux pour agrandissement. 4 classes

supplémentaires ont été ouvertes il y a deux ans dans l'école. Les effectifs à venir d'ici quelques mois ou années viendront pour partie remplacer les élèves qui changeront d'établissements (de la crèche à l'école, de l'école au collège, etc.). Les effectifs ne seront pas multipliés de manière disproportionnée.

Voirie Zone La Maletière AUD

Mme Massin (contribution n°21) « Je m'oppose au tracé de la route qui passera au nord de ma maison en limite de propriété et surtout juste sous les fenêtres de ma cuisine et d'une chambre. Cette route placée aussi près de ma maison va représenter de nombreuses nuisances : un vis-à-vis important, des nuisances sonores, une perte de valeur non négligeable de ma maison, ... ». Pourrait-on au minimum envisager de décaler cette route au nord de la parcelle, là où elle ne gênera personne (aucune maison proche), d'envisager un mur et d'autres aménagements réduisant les nuisances. Cette révision parle d'une zone humide que personnellement je n'ai jamais vue, mais a-t-elle pris en compte la présence de nombreuses sources souterraines alimentant de nombreux puits dans ce secteur (j'en ai un sur ma parcelle). Il me semble important de préserver cette ressource si précieuse !

La LPO conteste le projet de desserte sur la partie ouest de la zone AUD qui touche une zone humide et une prairie d'intérêt communautaire et souhaiterait à la place un cheminement piéton passant au sud de cette zone plutôt qu'une route afin de limiter les incidences sur la biodiversité.

Réponse de la commune

Pour répondre aux exigences de la DREAL, il a été nécessaire de décaler le tracé de l'emplacement réservé vers le sud pour ne pas impacter la zone humide (présence d'espèces floristiques caractéristiques de la zone humide mais il n'y a pas à proprement parlé de retenues d'eau). Ce point ne sera pas modifié. Il faut que la voirie puisse déboucher sur la rue de la Maletière. Une aire de retournement à l'échelle du quartier aurait bien plus d'impacts.

Mesures ERC (Evaluer, Réduire, Compenser)' des incidences sur la zone AUD

La LPO (contribution n° 18) estime que la mesure d'évitement et les 6 mesures de réduction sont soit insuffisante (E1 zone humide) soit de portée insuffisante (R1 alignement arboré Est-ouest), soit trop souvent de simples recommandations sans caractère opposable ou obligatoire (R2 murets, R4 espèces autochtones), soit de simples recommandations ne faisant l'objet d'aucun contrôle possible (R3 gestion terres de chantier, R5 éclairage nocturne, R6 planning de travaux). Elle demande un renforcement de ces mesures voire l'introduction de mesures de compensation.

Réponse de la commune

Les mesures sont déjà suffisamment contraignantes pour un espace de jardins enserré dans l'enveloppe urbaine, et de surface modeste. Une évaluation environnementale a été menée et des mesures spécifiques établies. Aussi, les exigences de la LPO ne seront-elles pas suivies.

Règlement écrit de la zone AUD

La SCL (contribution n°20) propose un renforcement de l'article AUD12 du règlement écrit en imposant des obligations plutôt que des recommandations pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Par ailleurs il demande que le pourcentage du terrain à aménager devant

être traité en espace vert paysager passe de 30% à 40%. LA SCL alerte la commune sur le suivi qui est fait des plantations d'arbres réalisées le long des voiries qui ne sont pas systématiquement remplacées lorsqu'elles meurent.

Réponse de la commune

La demande d'augmenter les espaces paysagers de 30 à 40% ne sera pas suivie au regard des contraintes d'ores et déjà imposées (préservation d'arbres isolés, de la haie, de la zone humide, etc.). Il faut que les programmes de logements sociaux puissent malgré tout émerger.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Il est difficile de dire que le projet de construction d'habitat individuel groupé ou collectif sur la zone AUCh aura un impact nul sur la vision sur l'église et le bourg à partir du chemin des demoiselles. Néanmoins la limitation en hauteur des constructions au faitage à une côte maximum de 443 m NGF permettra de modérer cet impact et de garder la vue à l'horizon sur les vallons.

Il conviendra de bien cibler dans l'orientation d'aménagement où positionner l'habitat collectif (maxi R+2) et l'habitat individuel groupé (maxi R+1) pour que l'impact visuel sur l'église soit minimisé.

Sur la justification des logements sociaux, je regrette que les chiffres présentés dans l'exposé des motifs des changements apportés (pièce n°1 du dossier) n'aient pas été actualisés pour l'enquête publique alors qu'ils ont été demandés par le public, par la MRAE et par le commissaire enquêteur et qu'ils datent de deux ans. Je prends acte de l'information du 27 décembre 2023 du Préfet du Rhône qui cite Vaugneray en déficit de logements sociaux. Une actualisation restera nécessaire pour l'exposé des motifs pour l'approbation.

Sur la densification, je note que les zones AUS et AUCh sont déjà des zones à urbaniser du PLU existant situées au centre-bourg, s'inscrivant bien dans la notion de village-densifié du futur Scot 2030 de l'Ouest Lyonnais en cours d'élaboration et contribuant à limiter le mitage des zones agricoles et naturelles.

La question d'un espace vert à destination du public, qui a aussi donné lieu à pétition, est très prégnante sur le secteur de la Maletière et ne doit pas être éludé. En attendant une révision générale du PLU et un travail approfondi sur le positionnement d'un espace public sur ce secteur, je recommande que les orientations d'aménagements des programmes prévoyant 30% d'espaces paysagers (arbres, aires de jeux) soit bien respecté et qu'il soit possible d'avoir un accès libre sur l'espace paysager du secteur AUCh.

Je pense que les mesures de réduction d'impacts sur l'environnement prise par la commune sont ajustées au projet de modification. Des mesures de compensation ne se justifient pas et n'ont pas de sens pour ce type de projet.

Je prends note des autres réponses de la commune aux interrogations du public.

3.1.3- Contributions autres

Contribution n°4

Cette contribution de Mme Guidoni de la société RTE fait part d'un certain nombre d'observations sur les servitudes du réseau haute tension et des dispositions particulières à

prendre. Cette observation est publiée afin de permettre sa prise en compte dans les futures planifications d'urbanisme de la commune mais elle ne concerne pas les deux objets de l'enquête publique.

Réponse de la commune

La demande sera prise en compte au cours de la prochaine révision allégée du PLU

Contribution sur registre

M.Guy Jullien « Ayant créé mon entreprise de menuiserie en 1985 (achat du terrain en 1984) et construit notre maison en 1990 que nous occupons toujours à ce jour (construction conforme au règlement d'urbanisme en vigueur à l'époque) nous avons constaté aujourd'hui l'impossibilité de pouvoir mener des travaux supplémentaires sur notre logement, Nous proposons donc que le règlement d'urbanisme puisse permettre sur la zone des Deux Vallées de menus travaux d'extension sur les logements existants ». Même si cette observation est hors-sujet vs l'enquête publique, il peut être intéressant que la commune fasse une réponse et prenne en compte ce type de demande au niveau du service urbanisme de la commune.

Réponse de la commune

La possibilité d'extensions mesurées sera prise en compte sur le même modèle que les zones agricoles (prise en compte d'un existant sans pour autant remettre en cause l'outil économique).

Contribution de la commune.

M.Raphanel, responsable du service urbanisme de Vaugneray, me fait part qu'à la suite de la consultation des PPA pour le projet de modification de droit commun n°2 du PLU, certaines erreurs matérielles ou imprécisions ont été constatées concernant la rédaction du règlement de la zone AUD (article AUD9), des secteurs A et N (articles A2 et N2) et de la mention de la zone Ah pour les travaux d'affouillements et d'exhaussement de sols.

La rédaction du projet de règlement écrit sera rectifiée sur ces quatre points.

Réponse de la commune

Nous vous confirmons les modifications souhaitées dans notre courrier (hauteurs en zone AUD, question des extensions et annexes en zone A, etc.)

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Je prends acte de ces réponses.

Les modifications proposées par la commune feront l'objet de recommandations

3.2- Avis des PPA (mettre dans l'analyse des observations)

3.2.1- Révision allégée n°2

Dans le cas d'une révision allégée, la consultation des PPA peut se faire en réunion d'examen conjoint avec les PPA, le PV de réunion est joint au dossier ainsi que l'avis de l'autorité environnementale.

PV de la réunion d'examen conjoint du 30/06/2022

Les représentants des personnes publiques associées à savoir La DDT (Direction Départemental du Territoire – Section Territorial Sud) du Rhône, le syndicat de l'Ouest Lyonnais et la Chambre d'Agriculture du Rhône n'ont pas de remarques sur le fond du projet et ne s'opposent pas à la procédure de révision allégée.

Des précisions et échanges sont portés sur trois points

- Le choix initial d'un espace paysager en triangle (cône de vue depuis le chemin des Demoiselles) qui rend difficile l'urbanisation du triangle restant
- Le futur projet et sa densité. Il est attendu un minimum 30 logements/ha mais les densités peuvent être supérieures. La destination de logements sous forme d'habitat individuel groupé n'évolue pas avec la procédure.
- La possibilité d'ajouter des espaces verts pour réduire la perte en disposant d'un linéaire au sud du terrain. Mais cet espace est déjà inconstructible avec les reculs imposés au PLU

Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

La Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes, (MRAe) a rendu son avis 2022-ARA-KKU-2651 le 14/06/2022 après examen au cas par cas.

Elle conclue que le projet de révision allégée du PLU de Vaugneray n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Je retiens que les PPA ainsi que la MRAE sont favorables au projet qui répond à une problématique importante de création de logement social sur la commune de Vaugneray sans impact sur les inventaires environnementaux et patrimoniaux de la commune.

3.2.2 Modification de droit commun n°2

Les personnes publiques associées et autres organismes suivants ont été consultés :
(les dates sont celles de la réception de l'avis de réception du recommandé par la mairie)

- Préfecture du Rhône le 02/08/2023
- DREAL Auvergne-Rhône-Alpes le 03/08/2023
- DDT (SCDAT-Secrétariat CDPENAF) le 02/08/2023
- DDT (Service Planification Aménagement Risques) le 02/08/2023
- DDT (Service Territorial Sud) le 03/08/2023
- Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes le 07/08/2023
- Conseil départemental du Rhône le 07/08/2023
- Maison du Département du Rhône (AR sans date)
- SYTRAL le 07/08/2023
- Syndicat de l'Ouest Lyonnais 03/08/2023
- Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais (CCVL) le 03/08/2023
- Chambre de Commerce et d'Industrie le 07/08/2023
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat le 07/08/2023

- Chambre d'Agriculture le 03/08/2023
- Centre régional de la Propriété Forestière le 07/08/2023
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (Unité territoriale du Centre-Est) le 08/08/2023
- Assoc. Bailleurs-constructeurs HLM du Rhône (pli non réclamé)
- Mairie de Pollionnay le 07/08/2023
- Mairie de Grézieu-la-Varenne le 07/08/2023
- Mairie de Brindas le 08/08/2023
- Mairie de Messimy le 10/08/2023
- Mairie d'Yzeron (AR sans date)
- Mairie de Courzieu le 07/08/2023

En retour, la mairie a reçu 7 réponses :

3.2.2.1- Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Les recommandations de la MRAe sont les suivantes :

- Présenter l'articulation du projet de modification n°2 avec le SRADDET notamment avec ses règles n°4 (Gestion autonome et approche intégrée de la ressource foncière), 35 (Préservation des continuités écologiques), 39 (Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité) et 40 (Préservation de la biodiversité ordinaire) ;
- Compléter le dossier en dressant la liste des espèces dites ordinaires et inventoriées lors du nouveau passage de 2023 et prévoir le cas échéant des mesures complémentaires d'évitement ou de réduction des incidences
- Compléter la justification d'urbaniser le secteur de la Maletière sur les projets en cours de réalisation et générateur de logements sociaux ("Nature en scène" en particulier)
- Suivre plus finement l'enjeu de gestion économe des espaces naturels et agricoles en examinant les rythmes d'artificialisation en dents creuses et en extension en vue de lutter plus efficacement contre l'étalement urbain
- Affirmer plus clairement au sein du dispositif réglementaire du PLU, le caractère obligatoire des mesures d'évitement ou de réduction prévues dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUS de la Maletière.

Réponse de la commune

Recommandation n°1 : Présenter l'articulation du projet de modification n°2 avec le SradDET notamment avec ses règles n°4, 35, 39 et 40.

Ce point sera complété dans l'exposé des motifs des changements apportés.

Recommandation n°2 : Compléter le dossier en dressant la liste des espèces dites ordinaires et inventoriées lors du nouveau passage de 2023 et prévoir le cas échéant des mesures complémentaires d'évitement ou de réduction des incidences.

Sur ce point, le dossier semble complet (il n'y a pas eu de nouvelles espèces inventoriées non listées dans les tableaux). L'environnementaliste sera recontacté à ce sujet et le rapport complété au besoin.

Recommandation n°3 : Compléter la justification d'urbaniser le secteur de la Maletière sur les projets en cours de réalisation et générateurs de logements sociaux ("Nature en scène, chemin des Demoiselles" en particulier).

La justification d'urbaniser le secteur de la Maletière s'est appuyée sur les permis de construire autorisés jusqu'au 31 décembre 2021, le Conseil Municipal ayant statué en début d'année 2022. Cette analyse sera complétée des permis autorisés depuis.

Recommandation n°4 : Suivre plus finement l'enjeu de gestion économe des espaces naturels et agricoles en examinant les rythmes d'artificialisation en dents creuses et en extension en vue de lutter plus efficacement contre l'étalement urbain.

Ce point ne sera pas complété. Pour rappel, la zone AUS se situe au cœur de l'enveloppe urbaine de Vaugneray. Lors de l'élaboration du PLU, de nombreuses mesures ont permis de lutter efficacement contre l'étalement urbain et notamment la suppression des zones d'habitat futures situées en extension de la tâche urbaine (ancienne zone NA route de Malval notamment) ou en discontinuité (anciennes zones NB situées dans les différents lieudits). Le PLU a conduit à l'époque à l'augmentation des zones naturelles N ou Nh et agricoles A au dépend de zones U, NA et NB.

Le site objet de la modification correspond à des jardins que la Commune avait préféré inscrire en zone AUS pour encadrer leur devenir plutôt que de les inscrire en zones urbaines et risquer une urbanisation moins contrôlée.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé en avril 2020 par le Préfet de Région alors que le SCOT de l'Ouest Lyonnais est antérieur à cette date. La modification, qui tient compte du SCOT actuel comme prévu dans la hiérarchie des normes, ne concerne que quelques points particuliers du PLU existant. J'estime que la recommandation 1 ne devrait s'appliquer qu'à une révision générale du PLU de Vaugneray si le SCOT n'a pas évolué d'ici là, d'autant plus qu'une évaluation environnementale a été faite pour ce projet.

On peut espérer que le prochain SCOT 2030 de l'Ouest Lyonnais tiendra compte du SRADDET ARA et du ZAN afin que les communes puissent le décliner dans leurs futures modifications et révisions générales.

L'analyse de la justification fera l'objet d'une recommandation.

Je prends acte des autres réponses

3.2.2.2- Avis de la CDPENAF

La sous-commission mandatée par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sur le projet de modification n°2

3.2.2.3- Avis du syndicat de l'ouest lyonnais (SOL)

Le syndicat de l'Ouest Lyonnais accueille favorablement le projet avec des réserves portant sur :

- L'augmentation en zone AUD de la densité à 40 logements/ha en respectant les densités fixées par le SCOT selon la typologie de logement
- Maintenir un pourcentage de logements locatifs sociaux permettant d'atteindre l'objectif fixé par le SCOT de 35% ou à défaut prévoir d'autres outils réglementaires (comme les emplacements réservés)

Il a aussi émis les remarques suivantes :

- En Zone A prévoir une règle plus prescriptive sur les surfaces de ventes, comme un pourcentage de surface de vente par rapport à la surface de plancher existante, car les termes "proportionnelle et cohérent par rapport à la taille de l'exploitation" sont trop subjectifs
- Différencier extension à l'intérieur du bâtiment (aménagement dans le volume) et véritable extension
- Inclure dans la limite de 180 m² de surface de plancher les annexes et remplacer surface au sol par emprise au sol

Réponse de la commune

L'augmentation de la densité en zone AUD demandée par le SOL (40 logt/ha) sera ajoutée dans l'orientation d'aménagement en fonction de la typologie.

La demande de maintenir 35% de LLS ne sera pas prise en compte, de même que la création de nouveaux emplacements réservés pour la création de LLS en compensation. Ce point sera traité lors de la révision générale du PLU.

Les demandes formulées pour clarifier les annexes et extensions en zones agricoles seront prises en compte.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Je prends note des réponses émises sur les réserves du SOL.

Les remarques, quant à elles, ont fait l'objet d'un courrier de M. Le Maire pendant l'enquête publique. Elles feront l'objet de recommandations

3.2.2.4- Avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental émet un avis positif sur le projet.

Il rappelle que la carte du périmètre PENAP (protection des espaces naturels et agricoles périurbains) ainsi que la délibération de la commune approuvant ce dernier doivent être annexées au PLU.

Deux parcelles incluses dans le périmètre PENAP figurent en zone UA et UD du PLU actuel :

- Parcelle 464 – section 221U se situe en zone UA
- Parcelle 974 (en partie) se situe en zone UD

Réponse de la commune

La question des parcelles inscrites en zone UD et UDa et dans le même temps en PENAP sera traitée lors de la révision générale du PLU.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Les deux parcelles ne sont pas en lien direct avec les projets. La parcelle 464 concerne St Laurent de Vaux et la parcelle 974 n'est pas dans le périmètre de la modification

Ces remarques seront à prendre en compte lors d'une future révision du PLU

3.2.2.5- Avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône

La Chambre d'Agriculture du Rhône émet un avis favorable.

3.2.2.6- Avis des Maires des communes limitrophes

Seul Monsieur le Maire de la commune de Brindas a répondu à la notification du projet de modification n°2 du PLU de Vaugneray.

L'avis de la commune de Brindas est favorable.

3.2.2.7- Avis de l'Institut Nationale de l'Origine et de la Qualité (INAO)

La commune de Vaugneray a une partie de son territoire (423 ha) dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée « Coteaux du Lyonnais ». La zone AUS du projet ainsi que les emplacements réservés sont situés en dehors de l'aire parcellaire délimitée « Coteaux du Lyonnais ». Les autres points de la modification visant à adapter ou encadrer les dispositions dans le règlement sont sans impact sur les productions sous Signe d'Identification de la Qualité et d'Origine (SIQO).

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP concernée.

3.3- Observations du commissaire-enquêteur

De nombreuses questions ont été soulevées par les participants ou les personnes publiques associées. Je souhaiterais plus d'information sur les points suivants :

Concernant la révision allégée :

Question 1&2 : Pouvez-vous clarifier la réduction de la surface de l'espace paysager du projet (doc B/1 -page 5) ? Pouvez-vous clarifier la réduction de la surface de l'espace paysager du projet uniquement sur les parcelles 225,226, et 227 ?

Question 3 : Pouvez-vous préciser l'écart de surface urbanisable entre la configuration actuelle (zone paysagère en triangle) et la configuration proposée (zone paysagère nord/ouest/sud) ?

Question 4 : Pouvez-vous préciser la surface paysagère prise sur les jardins au sud sur les parcelles 214, bandeau nord de la parcelle 215, 457, 458 et 278 ?

Réponse de la commune

Pour ces 4 questions : la demande des propriétaires sera suivie et l'espace paysager supprimé sur leur jardin pour être agrandi sur la zone AUCh. Au nord, la modification des emplacements réservés en augmente l'emprise de l'espace paysager. Au total, l'espace paysager passe de 4 236 m² à 3 620 m², soit une perte de 616 m².

Question 5 : Quelle règle de retrait des constructions d'ouvrage sera appliqué pour la zone paysagère ?

Réponse de la commune

Il est appliqué des reculs aux constructions par rapport aux limites parcellaires et non par rapport aux espaces paysagers.

Question 6 : Sur la zone paysagère inconstructible située sur les jardins des parcelles 457/458 et 278 (zone UC), qu'en est-il de la possibilité de construction d'annexes, de piscine ou d'extension de maison ?

Réponse de la commune

Dans les espaces paysagers inconstructibles définis au L151-19 du code de l'urbanisme, il n'est pas possible d'édifier une annexe, d'étendre un bâtiment ou de construire une piscine.

Concernant la modification de droit commun :

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone a été faite fin 2021 alors que plusieurs permis de construire ont été lancés en 2022 voire en 2023 et qu'un certain nombre de programmes ont été livrés.

Questions 7 à 9 : Serait-il possible d'actualiser le tableau des logements à fin 2023 (Document A1a page 9) et d'actualiser le nombre total de logements sociaux construits ou rénovés entre 2020 et 2023 et enfin d'estimer le potentiel de logements sociaux à partir des permis de construire 2022 et 2023 ?

Réponse de la commune

Le tableau sera en effet actualisé au moment de l'approbation et l'exposé des motifs des changements apportés (pièce n°1) complété en ce sens.

Question 10 : Concernant les deux secteurs Sud-Est et Nord-Est de la nouvelle zone AUD en négociation avec EPORA, avez-vous une idée approximative du nombre de création de logements sociaux possible et à quelle échéance ?

Réponse de la commune

Dans la convention opérationnelle conclue avec EPORA, le projet porte sur la construction de 30 logements sociaux dont la moitié en BRS (Bail Réel Solidaire) et en logements locatifs sociaux pour les 50 % restant. Un tiers des logements locatifs sociaux sera conventionné en PLAI. Le bailleur social sera choisi à l'issue d'une procédure à appel à manifestation d'intérêt. L'opération répond au programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'EPORA.

Question 11 : Dans le Bilan de la concertation (pièce H), il est mentionné que les arbres repérés sur la zone AUS de la Maletière devenue AUD seront soit préservés soit intégralement remplacés. Quel est le dispositif de suivi prévu pour cela ?

Réponse de la commune

Le dispositif de suivi sera rappelé dans l'orientation d'aménagement. C'est en effet au porteur de projet de s'assurer, dans la gestion quotidienne de l'opération, que les arbres sont bien maintenus ou remplacés.

Analyse et appréciation du Commissaire enquêteur

Voir le §3.1.1. Je regrette que les indications sur les surfaces urbanisables, que j'estime aux alentours de 6000 m², ne soient pas mentionnées d'autant que le projet vient d'évoluer.

La légitimité des demandes des propriétaires des jardins au sud est renforcée par les réponses apportées.

Il conviendra que la commune s'assure de l'existence du suivi qui sera fait par le porteur de projet sur le remplacement des arbres abattus à la réception des futurs travaux d'aménagement.

4- Clôture du rapport

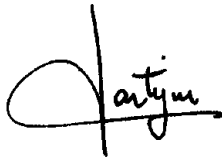
Les conclusions motivées du commissaire enquêteur avec son avis, consécutives au présent rapport, font l'objet de deux documents séparés : un relatif au projet de révisions allégée n°2 et un relatif au projet de modification de droit commun n°2.

J'ai établi et clos le présent rapport d'enquête accompagné de 2 conclusions et de 2 annexes :

- Conclusions sur la révision allégée n°2
- Conclusions sur la modification de droit commun n°2
- Annexe 1 : Arrêté, Publicité, PVS, Rapport en mémoire de la commune
- Annexe 2 : Observations du public

L'ensemble des documents (rapport et conclusions) a été remis par messagerie électronique et en main propre au maire de Vaugneray le 11 Janvier 2024.

Fait à Bron, le 11 Janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lartigue-Peyrou', with a large loop at the beginning and a horizontal stroke at the end.

Françoise Lartigue-Peyrou
Commissaire enquêtrice