

## **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**

### **Conclusions sur la Révision Allégée n°2**

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

1. Préambule.....	3
1.1. Généralités.....	3
1.2. Contexte réglementaire de la révision allégée n°2.....	3
1.3. Objectifs et enjeux.....	4
1.4. Le projet.....	4
2. Conclusions motivées sur la forme de l'enquête.....	5
2.1. Le dossier d'enquête.....	5
2.2. La concertation préalable.....	5
2.3. La consultation des PPA et MRAe.....	6
2.4. La préparation et l'organisation de l'enquête.....	6
2.5. Le déroulement de l'enquête.....	7
2.6. Les observations.....	7
3. Conclusions motivées sur le projet de révision allégée n°2 du PLU.....	8
4. Avis du commissaire enquêteur.....	9

## 1. Préambule

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

La commune de Vaugneray appartenant à la communauté de communes des Vallons du Lyonnais (CCVL) est responsable des deux projets.

Selon l'article R123-7 du code de l'environnement, bien qu'un seul rapport d'enquête soit rédigé, l'enquête publique unique donne lieu à des conclusions motivées pour chacun des projets.

### 1.1. Généralités

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 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).

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 projetée.

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 cette dernière sur le dernier PLH, 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.

### 1.2. Contexte réglementaire de la révision allégée n°2

La commune est dotée d'un PLU, approuvé le 21 octobre 2013. Ce PLU dans son annexe 1 localise plusieurs sites patrimoniaux qu'il convient de préserver autant que faire se peut au titre du L151-9 du Code de l'Urbanisme dont la vue paysagère "Chemin des Demoiselles-Maletière - AC227 et environs" sur le secteur objet de la présente révision allégée.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PAD) de la commune de Vaugneray, organisé autour de deux thématiques et de six orientations, reste inchangé pour l'objet en question.

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT 2006-2020 de l'Ouest Lyonnais, approuvé le 02.02.2011 qui est en cours d'actualisation. Il identifie Vaugneray comme une commune de Polarité 2, pôle d'accueil émergent disposant d'une bonne desserte en transports en commun existants ou futurs. Le SCOT fixe un objectif de construction de 552 nouveaux logements entre 2006-2020 dont 193 logements locatifs sociaux (35%).

La commune est incluse dans le PLH de la communauté de communes des Vallons du Lyonnais (CCVL), approuvé le 03 décembre 2020, qui impose à la commune la construction de 290 résidences principales dont 145 logements sociaux (50%) entre 2020-2025.

Pour finir, la commune est incluse dans le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Yzeron. Le secteur concerné est en zone blanche, qui n'impose pas de contraintes particulières.

### 1.3. Objectifs et enjeux

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.

Les principaux enjeux de ce projet sont :

- 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.

### 1.4. Le projet

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.

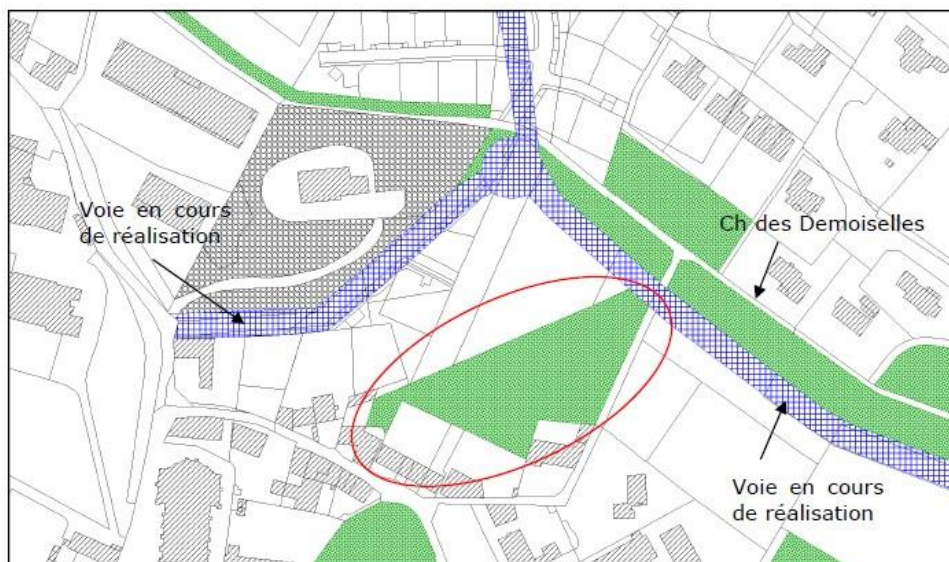


Figure 1 : Vue de l'espace paysager du PLU actuel et des voies de desserte en cours de réalisation

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 3340m<sup>2</sup> à 2557m<sup>2</sup>, soit une réduction de 783 m<sup>2</sup>(cf figure 3), et devient plus fonctionnel pour envisager un programme de logements semi-groupés.

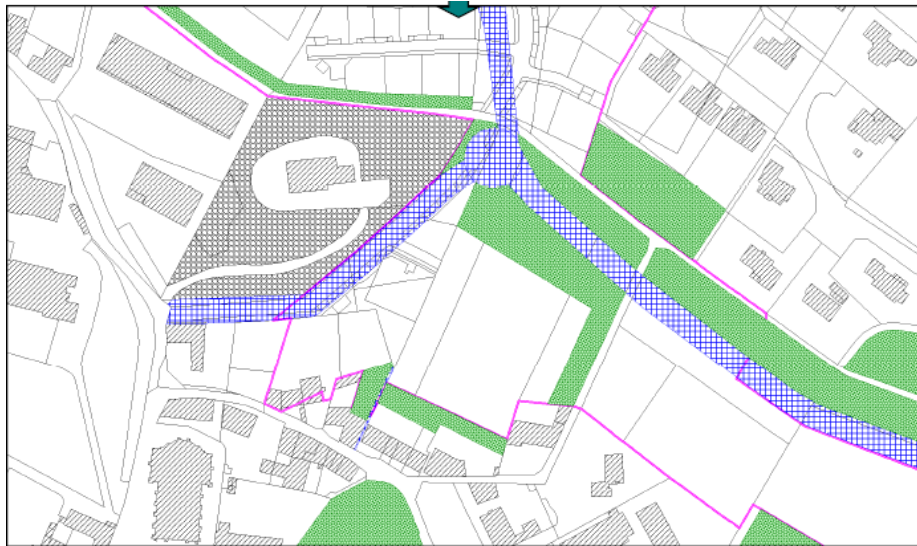


Figure 2 : Evolution du règlement graphique concernant la révision allégée n°2

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.

## 2. Conclusions motivées sur la forme de l'enquête

### 2.1. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est constitué de pièces communes aux deux objets de l'enquête publique unique (arrêté, avis EP, Bilan de la concertation, Mention des textes qui régissent l'EP et insertion de cette enquête dans la procédure, Mention des autres autorisations) et d'un dossier spécifique à la révision allégée n°2 (pièces de procédure, exposé des motifs, OAP, Avis MRAe, Avis examen conjoint des PPA du 30.06.2022, règlement graphique).

Le dossier était consultable en mairie et sur le site numérique de l'enquête.

Je considère que le dossier d'enquête comprend toutes les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables à une révision allégée. L'existence d'un sommaire en facilite la lecture ainsi que les schémas montrant l'évolution entre la situation antérieure et la situation future. Je regrette qu'aucune mention sur le périmètre global du secteur concerné ne soit indiqué clairement dans la mesure où celui évolue pour la révision allégée.

J'estime que le dossier d'enquête est de qualité il contient l'ensemble des informations sur le projet et ses conséquences permettant une bonne information du public.

### 2.2. La concertation préalable

Le projet de révision allégée n°2 a fait l'objet d'une concertation préalable en mairie du 17 janvier 2022 au 26 juin 2022.

Je pense que les mesures de concertation établies lors de la délibération du conseil municipal du 17 janvier 2022 ont été pleinement mises en œuvre tout au long de cette période bien qu'il n'y ait eu qu'un seul avis émis (défavorable au projet) pendant cette période.

### 2.3. La consultation des PPA et MRAe

Comme prévu dans le cas d'une révision allégée, la consultation des représentants des personnes publiques associées (PPA) a été faite au cours d'une réunion d'examen conjoint le 30 juin 2022. Etaient présents : La DDT (Direction Départemental du Territoire – Section Territorial Sud) du Rhône, le syndicat de l'Ouest Lyonnais et la Chambre d'Agriculture du Rhône. Tous les représentants sont favorables au projet de révision allégée n°2 sans apporter de recommandations particulières.

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 et 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 et décide que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

J'estime que la notification du projet de révision allégée auprès des personnes publiques associées (PPA), des personnes et organismes consultés et de la MRAe a été convenablement réalisée et s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme.

Les avis sont tous favorables au projet.

### 2.4. La préparation et l'organisation de l'enquête

Une première réunion s'est tenue en mairie de Vaugneray le 11 octobre 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 Maître d'œuvre.

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

Le projet d'arrêté m'a été soumis avant la rédaction définitive.

J'ai visité les lieux en présence de Stéphane Raphanel, responsable de service Urbanisme de Vaugneray, le 8 novembre 2023, ce qui m'a permis de visualiser les localisations des deux projets de l'enquête unique. Je suis retournée visiter les tenements des projets de "La Maletière" après ma dernière permanence.

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.

J'ai apprécié que la ville de Vaugneray ait mis en place pour la première fois un registre numérique pour cette enquête publique. Je pense que ce mode de consultation et de dépôt de contribution a été largement apprécié par le public.

## 2.5. Le déroulement de l'enquête

Prescrite par l'arrêté du Maire de Vaugneray, référencé N° 297/2023 du 17 octobre 2023, l'enquête publique unique s'est déroulée sur une période de 33 jours, du lundi 13 novembre 2023 à 14 h jusqu'au vendredi 15 décembre 2023 à 12 h.

L'ouverture de cette enquête a fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux ("Le Progrès", éditions du 21 octobre et du 14 novembre 2023 et " L'information agricole du Rhône", éditions du 26 octobre et du 16 novembre 2023) et ainsi que d'un affichage par la commune (panneau d'information municipale et panneau lumineux)

Durant les 33 jours de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture, le public a pu :

- Prendre connaissance du dossier en mairie de Vaugneray ainsi que sur un site internet dédié.
- Déposer des contributions sur le registre déposé en mairie, sur le site internet dédié, par courriel et par courrier.
- Dialoguer avec le commissaire enquêteur au cours de trois permanences en mairie les 13.11.23 de 14h à 17h ; 29.11.23 de 14h à 18h et le 15.12.23 de 9h à 12h

Je considère que les modalités de l'enquête ont offert au public de bonnes conditions d'information et de larges facilités d'expression.

L'enquête publique unique s'est conclue par le dépôt de 26 contributions mais seulement 19 contributeurs uniques, certains ayant contribué plusieurs fois pour ajouter quelques éléments complémentaires à leur contribution initiale.

J'ai rencontré 8 personnes (5 entretiens) au cours de mes permanences et recueilli leurs observations orales. Toutes ces personnes ont aussi contribué sur le registre numérique.

Mon procès-verbal de synthèse rendant compte des observations émises en faisant la part des choses de ce qui relève purement de la révision allégée n°2 et purement de la modification de droit commun n°2 et formulant mes propres questions a été remis au Maire de Vaugneray le 15 décembre 2023 qui m'a répondu dans le délai imparti.

L'enquête s'est donc déroulée dans des conditions tout à fait régulières.

## 2.6. Les observations

Stricto sensu neuf contributeurs indiquent clairement être contre la réduction de l'espace paysager de la révision allégée n°2 dans leur texte :

- cinq sont contre la modification en triangle car cette protection contribue à la qualité paysagère du village et préserve la vue sur le clocher de l'église et vers le bourg,
- quatre du fait du reclassement de leur jardin en espace paysager inconstructible. Ils contestent ce classement et demandent que la zone paysagère au sud se situe hors de leurs parcelles privées.

Parmi ces contributeurs, deux estiment que le nouvel espace paysager sur le tènement initial a été réduit de plus de 1000 m<sup>2</sup> et non de 750 m<sup>2</sup> comme indiqué dans l'exposé des motifs (pièce 1) compte tenu du report sur les parcelles privées au sud.

Ces analyses ont servi de support à l'élaboration du procès-verbal de synthèse qui a été remis au maire de Vaugneray qui a communiqué ses observations en réponse le 05 janvier 2024.

### 3. Conclusions motivées sur le projet de révision allégée n°2 du PLU

Ces conclusions tiennent compte du dossier, de mon analyse du projet et de mes visites sur le terrain, des observations du public et des PPA et enfin du rapport en mémoire de la commune.

Le site de la révision allégée se situe au centre de la commune un peu derrière l'église

Sur la protection de la vue paysagère au lieu-dit La Maletière, *"qu'il convient de préserver autant que faire se peut au titre du L151-9 du code de l'urbanisme"*, c'est la seule vue qui se situe du centre-bourg vers l'aval. La nouvelle répartition de l'espace paysager proposée au nord, à l'est et au sud et le règlement écrit de la modification n° 2 limitant la hauteur des constructions à 443 m NGF devraient permettre de garder une bonne vision sur les vallons à l'horizon et probablement sur une partie du clocher de l'église.

Sur l'impact paysager sur le village, il reste onze autres vues paysagères "patrimoniales" du PLU qui permettent de contempler Vaugneray depuis ses alentours et qui ne sont pas impactés par ce projet.

Sur la localisation du nouvel espace paysager qui prévoyait de prendre sur des jardins privés au sud, la contestation plutôt légitime des quatre propriétaires a été entendue par la commune qui fait une nouvelle proposition dans son mémoire en réponse. Leurs jardins privés en zone UC ne seront plus classés en espace paysager inconstructible. L'espace paysager inconstructible est remodelé au nord pour rejoindre la rue des aubépines en entourant la future desserte du quartier et au sud sur les parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Sur la réduction de l'espace paysager inconstructible, la nouvelle proposition, qui ajuste un peu mieux la desserte à la réalité du terrain, réduit la surface de l'espace paysager d'environ 616 m<sup>2</sup> contre 780 m<sup>2</sup> dans le projet de révision initial, va dans le bon sens. Par ailleurs l'impact environnemental est considéré comme nul sur les milieux naturels et corridors écologiques.

Sur l'habitat, le projet va libérer un espace urbanisable déjà classé en zone AUC relativement important (estimé aux alentours de 0,5-0,6 ha) qui sera en rectangle donc plus facilement aménageable que la surface initiale en triangle. Je considère que le réaménagement de l'espace constructible libéré devrait permettre de proposer un programme cohérent pour un seul porteur d'affaires pour un projet viable qui prendra en compte le besoin en logements sociaux. Ce projet participe à répondre à la demande de l'état concernant la construction d'habitat social sur la commune.

Sur la voirie, j'estime que la finalisation de la desserte nord du centre-bourg est prioritaire d'autant plus que le lotissement "Nature en Scène" à l'est est soit livré ou soit en cours de livraison et que la rue des Aubépines est déjà réalisée sur ce secteur. A Vaugneray, la population - habitants et usagers- est largement tributaire de l'automobile. Les dispositions de déplacements proposées dans l'OAP du secteur de la Maletière sont censées et de bon sens.

Le projet va tout à fait dans le sens de la notion de village densifié tout en préservant un cadre de vie agréable. Il reste néanmoins un point noir sur les transports en commun qui ne sont pas forcément au niveau d'une commune de polarité 2 mais qui peut évoluer à court ou moyen terme.



## 4. Avis du commissaire enquêteur

Compte-tenu des éléments ci-après :

- De la régularité de l'enquête publique unique
- De mon appréciation générale du projet (cf ci-dessus)
- De la cohérence du projet avec le PADD de la commune
- De la modification proposée par la commune dans son mémoire en réponse
- Du terrain concerné déjà inscrit dans une zone à urbaniser AUC du PLU de Vaugneray
- D'une diminution limitée de l'espace paysager inconstructible
- D'une localisation de l'espace paysager évitant les jardins privatifs
- D'un impact visuel limité sur l'horizon et les vallons depuis le lieudit La Maletière
- D'un impact environnemental nul
- D'une voirie en attente de finalisation
- De répondre à une densification du centre-bourg de Vaugneray
- De répondre au besoin de logements et de logements sociaux sur la commune

J'émet un avis

**FAVORABLE**

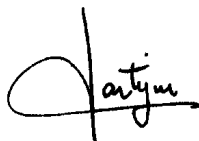
à la révision allégée n°2 du PLU de Vaugneray

En l'assortissant de 2 **Réserves** :

**Réserve 1** : Modifier le positionnement de l'espace paysager inconstructible des parcelles AC 225, AC 226, AC 227 en excluant les parcelles privées AC214, bordure nord AC215, AC457, AC458 et AC278.

**Réserve 2** : Modifier le règlement graphique (Pièce 4a), le schéma de l'évolution du règlement graphique (Pièce 1- page 6) et le schéma d'aménagement de l'OAP (Pièce 3, page 12) en tenant compte de la réserve 1

Fait à Bron, le 11 Janvier 2024



Françoise Lartigue-Peyrou  
Commissaire Enquêteur