

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 Modification de Droit Commun n°2

Référence TA Lyon N° E23000125/69

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

SOMMAIRE

Table des matières

1. Préambule.....	3
1.1. Généralités.....	3
1.2. Contexte réglementaire de la modification de droit commun n°2 du PLU	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 de la MRAE et des PPA.....	6
2.4. La préparation et l'organisation de l'enquête	6
2.5. Le déroulement de l'enquête	6
2.6. Les observations	7
3. Conclusions motivées sur le projet de modification de droit commun n°2.....	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
- Le projet de 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 modification de droit commun n°2 du PLU

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.

Le projet de modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le conseil municipal a délibéré le 21 février 2022 pour justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

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

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

Les principaux enjeux de ce projet sont :

- 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.

1.4. Le projet

Le projet ne consiste pas à refonder le projet d'aménagement de la commune mais de modifier celui-ci sur certains points particuliers afin d'en faciliter l'application. La modification concerne principalement l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée AUS pour venir compléter l'aménagement du secteur de la Maletière. En complément, la modification porte sur l'adaptation des prescriptions du règlement du PLU en zones urbaines et zones à urbaniser pour accompagner la réalisation des projets d'aménagement sur le territoire, sur la clarification de la réglementation des annexes en zone agricoles et naturelles et l'actualisation des emplacements réservés.

Les principales modifications portent sur :

- 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 excepté l'orientation propre à La Maletière.
- Changement de zonage : Ouverture à urbanisation de la zone AUS située sur le secteur de "la Maletière" à vocation d'habitat en la reclassant en zone AUD à vocation d'habitat sous forme individuelle (groupée ou non).
- Création d'un secteur AUCh : Création dans la partie sud de la zone AUC de la Maletière d'un nouveau secteur AUCh, limité en hauteur à la cote maximale de 443m NGF
- Modification des 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
- Logements sociaux (zones UA, UC, UD et AUC) : Modification du taux de logements sociaux financés par l'état de 33% à 50% pour ces zones dans le cadre de projets de construction à usage d'habitat (création d'habitations ou de lotissements).
- Construction en limites de parcelles (UA) : Modification du règlement de la zone UA
- Modification de la règle sur les fenêtres de toit (zones U et AU, A et N)
- Locaux de vente en zone agricole (A) : Ajout de deux nouvelles autorisations pour être en conformité avec la loi ELAN du 23 novembre 2018
- 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 zone Ah et Nh
- Simplification des articles A2 et N2 du règlement écrit
- Modification/création d'emplacements réservés : Modification ER n°17 et Création de l'ER n°69
- Ajout d'un glossaire.
- Actualisation des articles L123-1-5 du code de l'urbanisme

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 modification de droit commun n°2 (pièces de procédure, complément du rapport de présentation, résumé non technique, OAP, Avis MRAe, Avis des PPA, règlement écrit, règlement graphique, liste des emplacements réservés).

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 de modification de droit commun n°2 a fait l'objet d'une concertation préalable en mairie du 23 septembre 2022 au 20 octobre 2023.

Je pense que les mesures de concertation établies lors de la délibération du conseil municipal du 19 septembre 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 de la MRAE et des PPA

La commune a effectué une consultation de la MRAE, mais qui ne donne pas lieu à avis, et une consultation des personnes publiques associées, en envoyant son dossier à 17 organismes. Elle a également consulté 6 communes limitrophes. Elle a reçu 7 avis au total et il ressort de cette procédure de consultation quelques remarques du Syndicat de l'Ouest Lyonnais et du Conseil Départemental.

J'estime que la notification du projet de modification 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.

Tous les sept avis reçus sont favorables au projet de modification n°2

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 tènements 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

J'estime 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 alléguée 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

L'exploitation des 26 observations exprimées par le public par "19 contributeurs" a été réalisée selon la méthode d'analyse du contenu en découpant les observations en idées de base sur ce qui relève du projet de modification de droit commun n°2. Deux observations ne concernent pas les projets et une formule des informations complémentaires de la commune sur le projet de modification.

Les principales questions abordées ont été les suivantes, par ordre d'importance :

Parc public paysager (15 contributeurs + pétition 159 signatures) : la question de la création d'un parc public paysager (jeux pour enfants, promenade) est très prégnante en particulier au nord du centre-bourg (zone AUCh et/ou zone AUD).

Densification du centre bourg (3 items) : Quelques observations portent sur la crainte d'une trop grande densification du centre bourg au détriment du caractère villageois de la commune. La zone AUCh est majoritairement ciblé.

Limitation en hauteur AUCh (3 items) : Crainte que la limitation en hauteur ait un effet nul sur la protection de la vue à partir du chemin des demoiselles.

Justification de logements sociaux (2 items) : Contestation de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUS et estimation que le potentiel foncier restant est sous-évalué.

Zone AUD (2 items) : Contestations des mesures ERC proposées et demande d'affirmer plus clairement le caractère obligatoire des recommandations de l'article AUD12 du règlement écrit.

Nuisance Voirie (1 item) : Crainte des bruits engendrés par la voirie à l'ouest de la zone AUD

Sources souterraines (1 item) : Inquiétude quant au traitement des sources souterraines dans le cadre d'un aménagement foncier sur le terrain AUCh

Services publics (1 item) : Inquiétude quant au dimensionnement des services publics avec l'extension des programmes fonciers sur la commune.

J'estime que l'enquête publique sur la modification de droit commun a rassemblé très peu d'observations pour une commune de 6082 habitants.

La demande d'ouverture d'un parc public dans le secteur de la Maletière est la principale réclamation du public et elle a fait l'objet d'une pétition signée par beaucoup de riverains de ce secteur.

Aucune observation ne remet en question la nécessité de construire des logements sociaux ni ne fait de remarque sur le passage de 30% à 50% de logements sociaux pour tout projet de création de 2 logements ou plus. Dans les entretiens que j'ai eus, il m'a semblé que les personnes étaient même plutôt favorables à ces objectifs.

Aucun avis du public ne porte sur les adaptations du règlement en zone A et N ni sur les autres points de modifications.

3. Conclusions motivées sur le projet de modification de droit commun n°2

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

Le projet d'ouverture à urbanisation de la zone à urbaniser AUS est réfléchi et cohérent. Il permet de densifier le centre-bourg, au cœur des préoccupations du SCOT, et d'éviter l'étalement urbain au-delà des périmètres existants (U et AU).

Il contribue à développer et à renforcer la centralité de Vaugneray qui est une commune très étendue avec beaucoup de lieux d'agglomération.

Le projet s'inscrit sur des zones à urbaniser (AUS et AUC) du PLU et la mixité de typologie de logement (individuel groupé et/ou collectif) permettra de préserver l'identité communale et de garder un caractère "villageois" à ces zones tout en répondant à la demande de logements.

Il entre dans les indications du Scot en termes de création de logements et de logements locatifs sociaux à produire, et répond pour partie à l'injonction pressante de l'état de respecter la loi SRU à court terme.

Les dents creuses et les potentiels espaces mobilisables pour des opérations de logements sociaux recensés s'inscrivent sur un temps beaucoup plus long que l'aménagement de ces deux zones avec des probabilités d'aboutir plus faibles aujourd'hui que le projet proposé.

Les enjeux environnementaux ont été bien évalués. Il n'y a pas de caractère problématique au niveau biodiversité sur les tènements du projet. Il a été mis en évidence la présence d'une zone humide sur la base de critères botaniques à l'ouest de la zone AUS et de deux cerisiers considérés comme des gîtes pour la faune qui sont pris en compte dans les mesures environnementales sont proposées dans l'OAP de la Maletière. Ces mesures me paraissent suffisantes et adaptées.

Le dispositif de suivi des effets de la modification n°2 est basé sur des critères règlementaires du code de l'urbanisme. Les indicateurs choisis, reflétant les impacts, sont réalistes et relativement simples à suivre.

Sur la demande d'ouverture d'un parc à usage du public dans le secteur de la Maletière qui a fait l'objet d'une pétition signée par beaucoup de riverains de ce secteur, la mairie reconnaît que la question des espaces verts collectifs est importante, surtout au regard de l'urbanisation qui a eu lieu ces dernières années mais rappelle que dans la zone AUD, 30% de la surface du terrain à aménager devra être traité en espace vert paysager. Elle propose d'analyser et d'étudier ce sujet dans le cadre d'une révision générale du PLU.

Le projet de desserte est légèrement modifié pour préserver une zone humide sur la base de critères botaniques et répondre à la demande de la DREAL. Cette voirie est nécessaire pour desservir les nouveaux quartiers urbanisés au nord et s'inscrit dans l'OAP du secteur de la Maletière.

C'est une modification ambitieuse en termes d'habitat qui porte le taux de logements sociaux financés par l'état de 33% à 50% pour les zones UA, UC, UD et les zones à urbaniser AUC et AUD dans le cadre de tout projet de construction d'habitat dès 2 logements en conformité avec le 4^{ème} PLH délibéré en 2020.

La modification réglementaire proposée sur la règle un peu durcie sur les fenêtres de toit n'a soulevé aucune observation du public. Elle va contribuer à harmoniser et à limiter les ouvertures de fenêtre pour garder un visuel cohérent et plus agréable des toitures sur la commune.

Les modifications réglementaires proposées en limite de parcelle de la zone UA et les évolutions liées aux zones agricoles et naturelles n'ont soulevés aucune interrogations du public. Je n'ai pas de remarques à formuler dessus et me semble de bon sens et en accord avec les réglementations.

La procédure a été régulièrement suivie et mise en œuvre par la commune.

La commune a délivré largement l'information sur cette modification n°2 en direction de la population (3 articles dans le journal "Vivre à Vaugneray" en avril 2022, octobre 2022 et juillet 2023 et une consultation publique de 11 mois).

Les rapports ont été très courtois avec le public pendant les permanences.

Les PPA qui se sont exprimés ont toutes donné un avis favorable au projet.

Les observations, tant du côté du public que du côté des PPA, ont exprimé des remarques qu'il faut entendre mais qui ne me semblent pas rédhibitoires et n'inclinent pas à remettre en cause le projet ni à exprimer de réserves fondamentales.

Le projet va tout à fait dans le sens de la notion de village densifié tout en préservant un cadre de vie agréable et répond à une problématique pressante de construction de logements et de logements sociaux sur la commune de Vaugneray.

4. Avis du commissaire enquêteur

Compte-tenu des éléments ci-après :

- De la régularité de l'enquête publique unique
- De mon analyse sur le projet (cf ci-dessus)
- De la cohérence du projet avec le SCOT de l'Ouest Lyonnais
- De la cohérence du projet avec le PLH du CCVL
- De la cohérence du projet avec la loi SRU

- De la cohérence du projet avec le PADD de la commune
- Le projet s'inscrit dans des zones à urbaniser du PLU situées toutes dans l'agglomération/centre-bourg de Vaugneray
- Des avis favorables des PPA
- Des observations du public qui ne soulèvent pas de questions rédhitoires contre le projet de modification
- Des réponses apportées par la mairie dans son mémoire en réponse
- Des enjeux environnementaux sur la zone AUD pris en compte dans le projet
- De la construction d'une desserte nécessaire pour désenclaver le nord du centre-bourg
- De répondre à une densification de l'agglomération de Vaugneray
- Du besoin important de logements et de logements sociaux sur la commune

J'émet un avis

FAVORABLE

à la modification de droit commun n°2 du PLU de Vaugneray

En l'assortissant de 2 **réserves** :

Réserve 1 : Corriger l'espace paysager inconstructible de la zone AUCh de la même façon que révision allégée n°1 sur :

- Le schéma d'aménagement de l'exposé des motifs (Pièce 1- page 76)
- Le schéma d'aménagement de l'OAP du secteur la Maletière (Pièce 3 -page 12)
- Les règlements graphiques 1/7000^e et 1/3500^e

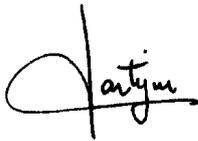
Réserve 2 : Actualiser les données de logements à fin 2023 sur la commune pour la justification d'ouverture à urbanisation.

Cet avis, en référence aux arguments développés ci-dessus, est assorti toutefois des 11 **recommandations** suivantes :

- Prévoir d'aménager un espace public paysager (jeux, promenade) au nord du centre-bourg dans le secteur de la Maletière dans le prochain PLU.
- Indiquer l'évolution des dernières années du nombre de logements sociaux de la commune au regard du nombre de résidences principales (indicateur de la loi SRU) pour la justification d'ouverture à urbanisation.
- Dans l'OAP du secteur de la Maletière (Pièce 3, page 11), porter la densité attendue à 40 logements/ha
- Recommandation de laisser un accès/cheminement libre sur l'espace paysager inconstructible de la zone AUCh.
- Recommandation de respecter la mise en place d'au moins 30% d'espaces paysagers avec plantations d'arbres pour les appels à projet des secteurs AUD et AUCh

- Recommandation de s'assurer que le porteur de projet remplace bien arbre pour arbre ceux qui seront abattus sur le secteur AUD.
- Dans l'orientation d'aménagement/appel à projet de la zone AUCh, prévoir une localisation adaptée de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé afin de minimiser les impacts de la vue sur l'église et son clocher à partir du lieudit La Maletière.
- Adapter la hauteur des constructions en fonction de la catégorie de logements (collectifs ou individuels purs/groupés) à l'article AUD9 du règlement écrit
- Supprimer les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones A et N du règlement écrit (article A2 et N2) et ne les conserver que pour les zones Ah et Nh.
- Ajouter la zone Ah pour les travaux liés aux affouillements ou exhaussements du sol dans le règlement écrit (article A2 – p87)
- Permettre une extension modeste des quelques habitations situées en zone UE à l'article UE2 du règlement écrit

Fait à Bron, le 11 Janvier 2024



Francoise Lartigue-Peyrou
Commissaire Enquêteur