

Commune de VAUGNERAY

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

Tel : 04.78.45.80.48 / Fax : 04.78.45.89.74

Email : mairie@vaugneray.com



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



1b. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM du 21/10/2013

Mises à jour n°1 à 5 du PLU par Arrêté de M le Maire du 21/10/2013

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 16/07/2018

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

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

Mise à jour n°5 du PLU par Arrêté de M le Maire du 07/10/2020

Révision allégée n°2 prescrite par DCM du 17/01/2022

Révision allégée n°2 approuvée par DCM du 19/02/2024

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE - 19/02/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
1.1. LE CHOIX D'UNE REVISION ALLEGEE DE PLU	2
1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET.....	2
1.2.1. LE PADD DU PLU	2
1.2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	3
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES	4
2.1. PRESENTATION DU SITE ET CONSTAT.....	4
2.2. LE PARTI RETENU ET LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	5
2.2.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
2.2.2. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
2.3. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES MISES EN ŒUVRE.....	9



1. LA PROCEDURE

1.1. LE CHOIX D'UNE REVISION ALLEGEE DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de VAUGNERAY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/10/2013 (ainsi que de 4 mises à jour ce même jour). Il a depuis fait l'objet d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 16/07/2018, d'une révision allégée n°1 approuvée le 16/07/2018, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 21/10/2019 et d'une mise à jour n°5 le 07/10/2020.

Il est aujourd'hui nécessaire de réaliser une seconde révision allégée de son PLU, conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 du Code de l'urbanisme afin de modifier un espace paysager inconstructible situé entre le chemin des Demoiselles et l'impasse du Rozard.

Aussi, par délibération n°2022 01 17 n°05 du 17/01/2022, le Conseil Municipal a :

- Prescrit la révision allégée du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-31 à L.153-34 du Code de l'urbanisme ;
- Précisé les objectifs poursuivis par la procédure que sont :
 - Modifier (réduire, voire supprimer) sur le règlement graphique un espace paysager inconstructible situé entre le chemin des Demoiselles et l'impasse du Rozard (quartier La Maletière) permettant ainsi de :
 - Compléter l'urbanisation du secteur de La Maletière, 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 voie de desserte nord du centre-ville (définie au PADD et traduite via des emplacements réservés)
 - Modifier en conséquence les orientations d'aménagement du secteur de La Maletière pour tenir compte de l'évolution de l'espace paysager.
- Fixé les modalités de la concertation
- Débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 21/10/2013 comme mentionné aux articles L.153-12 et L.153-33 du Code de l'Urbanisme.

1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET

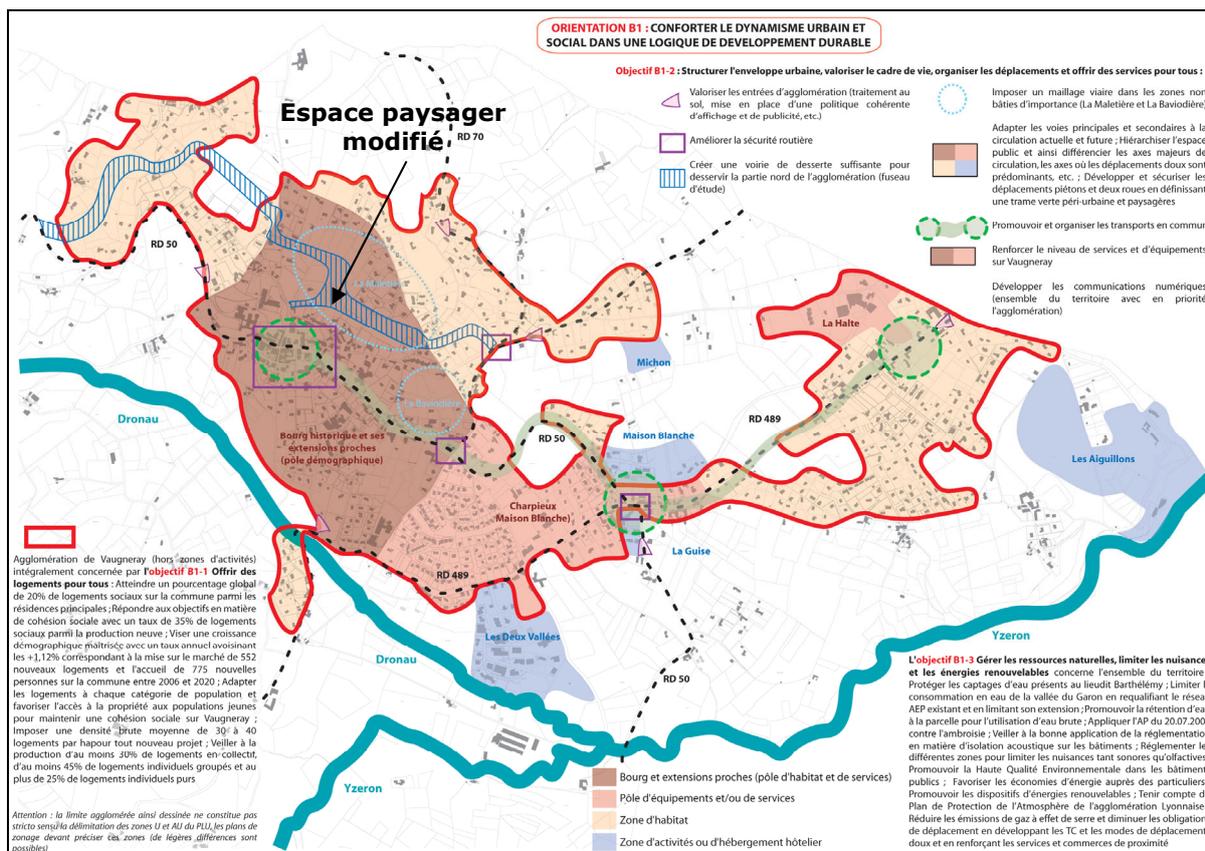
1.2.1. LE PADD DU PLU

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

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



o Orientation B3 : Gérer les risques



Extrait du PADD en vigueur

Le PADD répond encore aujourd'hui aux ambitions de la Commune et se concrétise peu à peu au travers des permis accordés, des voiries en cours de création, des espaces préservés dans le paysage, etc.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée s'inscrivent parfaitement dans l'orientation B1 et notamment ses objectifs B1-1 "Offrir des logements pour tous" et B1-2 " Structurer l'enveloppe urbaine, valoriser le cadre de vie, organiser les déplacements et offrir des services pour tous.

Dans cet objectif, il est précisé qu'il convient de "Créer une voirie de desserte suffisante pour desservir la partie nord de l'agglomération (notamment le lieu-dit La Maletière qui est amené à se densifier) et ne pas amplifier le transit routier en centre-ville". Le quartier de La Maletière apparaît par ailleurs comme un site à densifier sur la cartographie illustrant l'orientation B1. Cet objectif du PADD reste d'actualité.

L'orientation A3 du PADD vise à préserver les paysages naturels et bâtis et n'est pas remise en cause par la procédure de révision allégée. La réduction de l'espace paysager ne remettra pas en cause les alentours de l'église.

1.2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La modification de l'espace paysager n'est pas de nature, de par sa dimension et sa localisation au cœur du centre de vie de Vaugneray, à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT 2006-2020 approuvé le 02/02/2011 ou avec le Programme Local de l'Habitat 2020-2025.

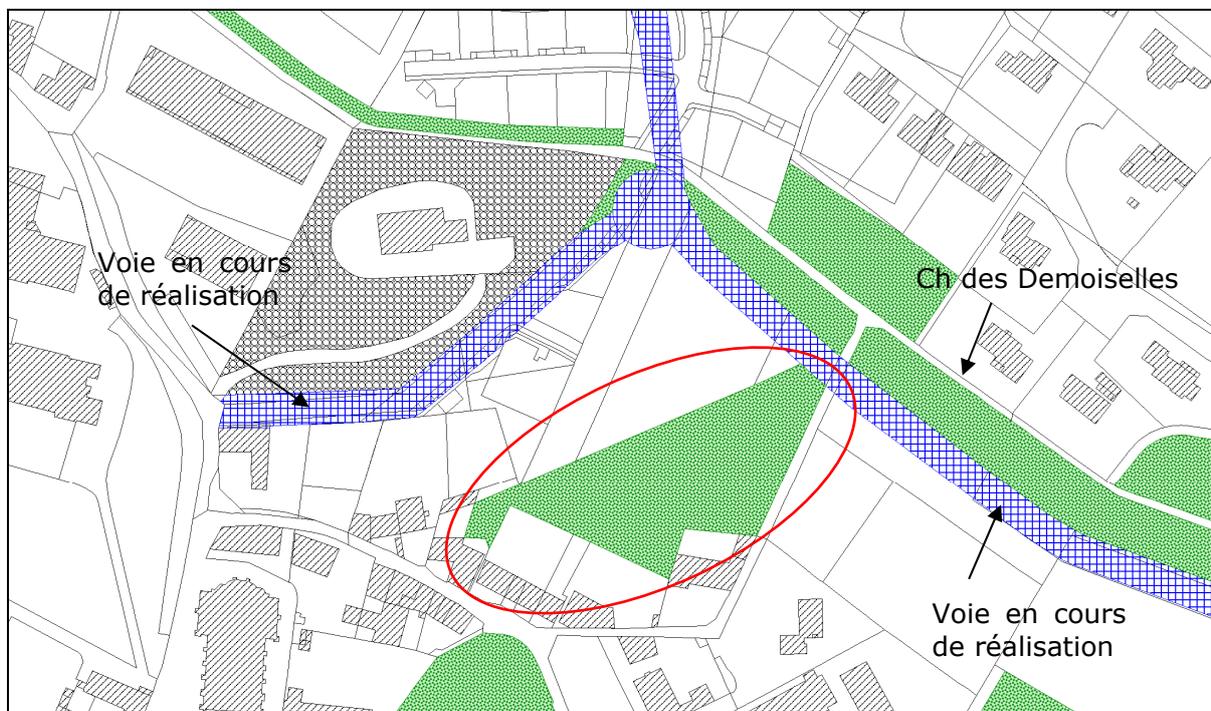
Au contraire, en modifiant l'espace paysager, le site deviendra fonctionnel ce qui permettra de voir émerger un programme de mixité sociale. Ainsi, les objectifs triennaux pourront être atteints.



2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

2.1. PRESENTATION DU SITE ET CONSTAT

L'espace paysager projeté au nord-est de l'église avait pour ambition de préserver les vues depuis le chemin des Demoiselles vers le centre ancien avec le clocher de l'église en point d'appel.



Vue sur l'espace paysager actuel

La configuration actuelle (en triangle) bloque cependant tout projet sur la partie densifiable à l'ouest. Aussi, il est très difficile de négocier avec les propriétaires pour finaliser la voie de desserte actuellement en cours (les parties ouest et est sont en cours de réalisation).



Voirie et logements en cours à l'Est du site



Voirie en cours dans la partie Ouest du site

De plus, la partie Ouest du site n'est pas protégée par un espace paysager le long de la voie. De fait, les vues depuis le chemin des Demoiselles risquent d'être impactées par de futures constructions.

Par ailleurs, les jardins au sud ne sont pas préservés et pourraient se densifier remettant en cause l'équilibre du quartier.



Les espaces en jardins au sud

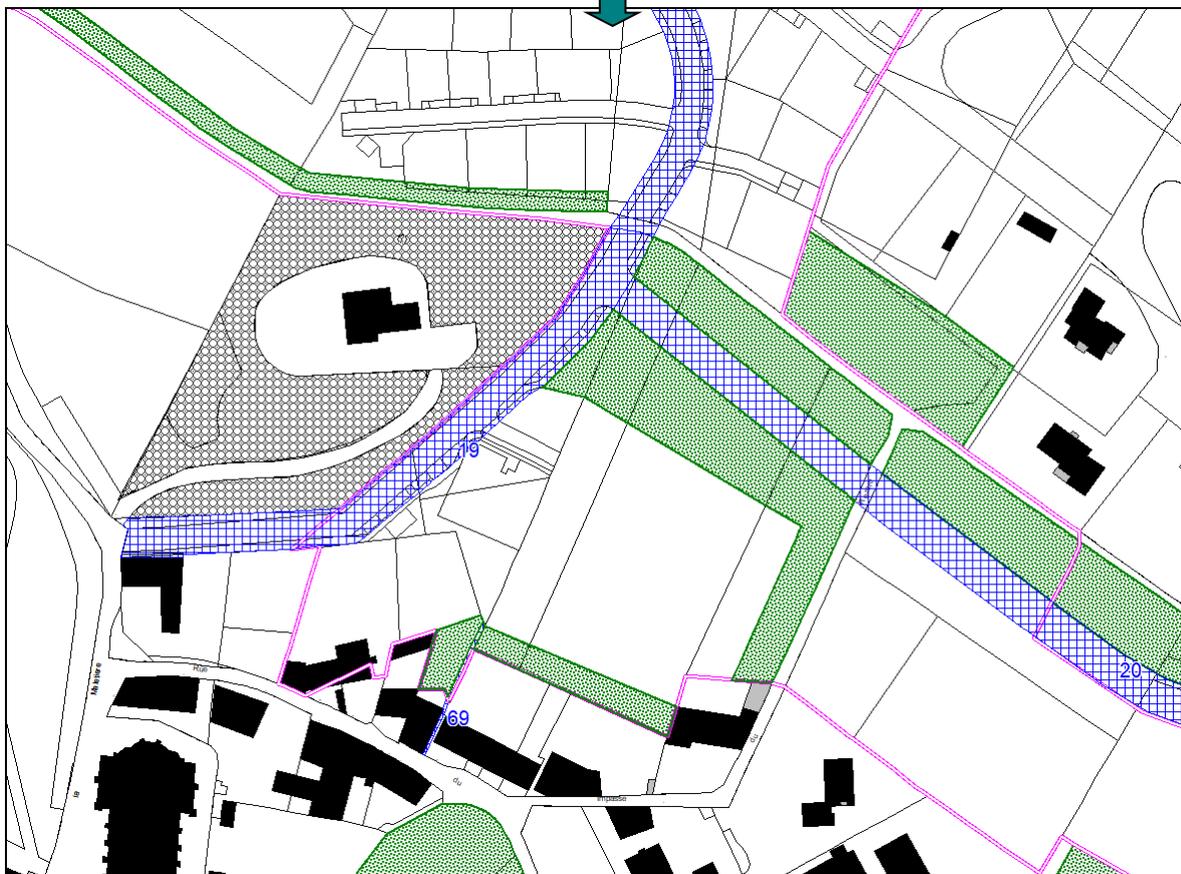
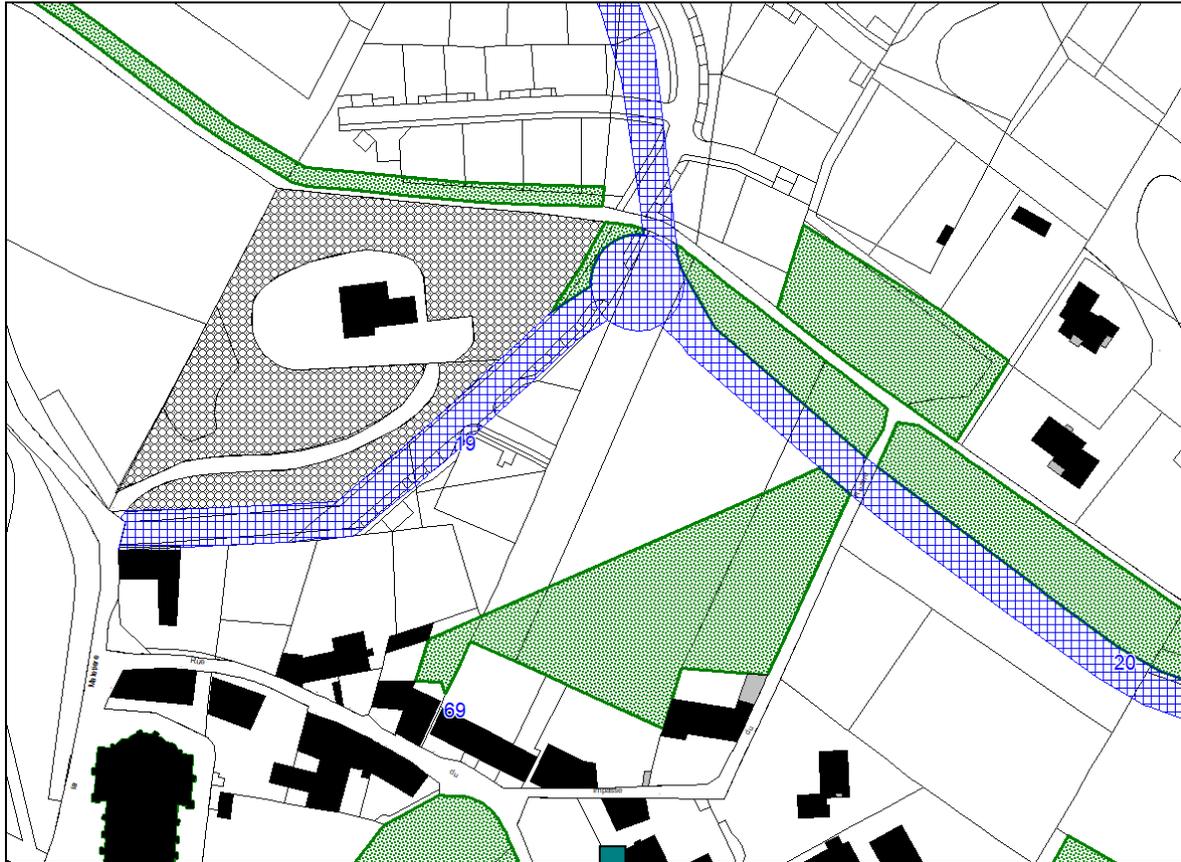
2.2. LE PARTI RETENU ET LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.2.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Parallèlement à la révision allégée du PLU, la modification de droit commun n°2 du PLU entraîne plusieurs modifications dont l'emprise des emplacements réservés n°17, 19 et 20 ainsi que la suppression de l'ER n°18 qui formait un carrefour entre les ER 17, 19 et 20 (il donnait l'impression qu'un giratoire allait être édifié).

Suite à ces modifications, l'espace paysager inconstructible aujourd'hui en triangle est élargi au nord de la parcelle et maintenu sur les abords sud (retrait imposé par rapport aux habitations existantes) et les abords est (retrait par rapport au chemin existant).

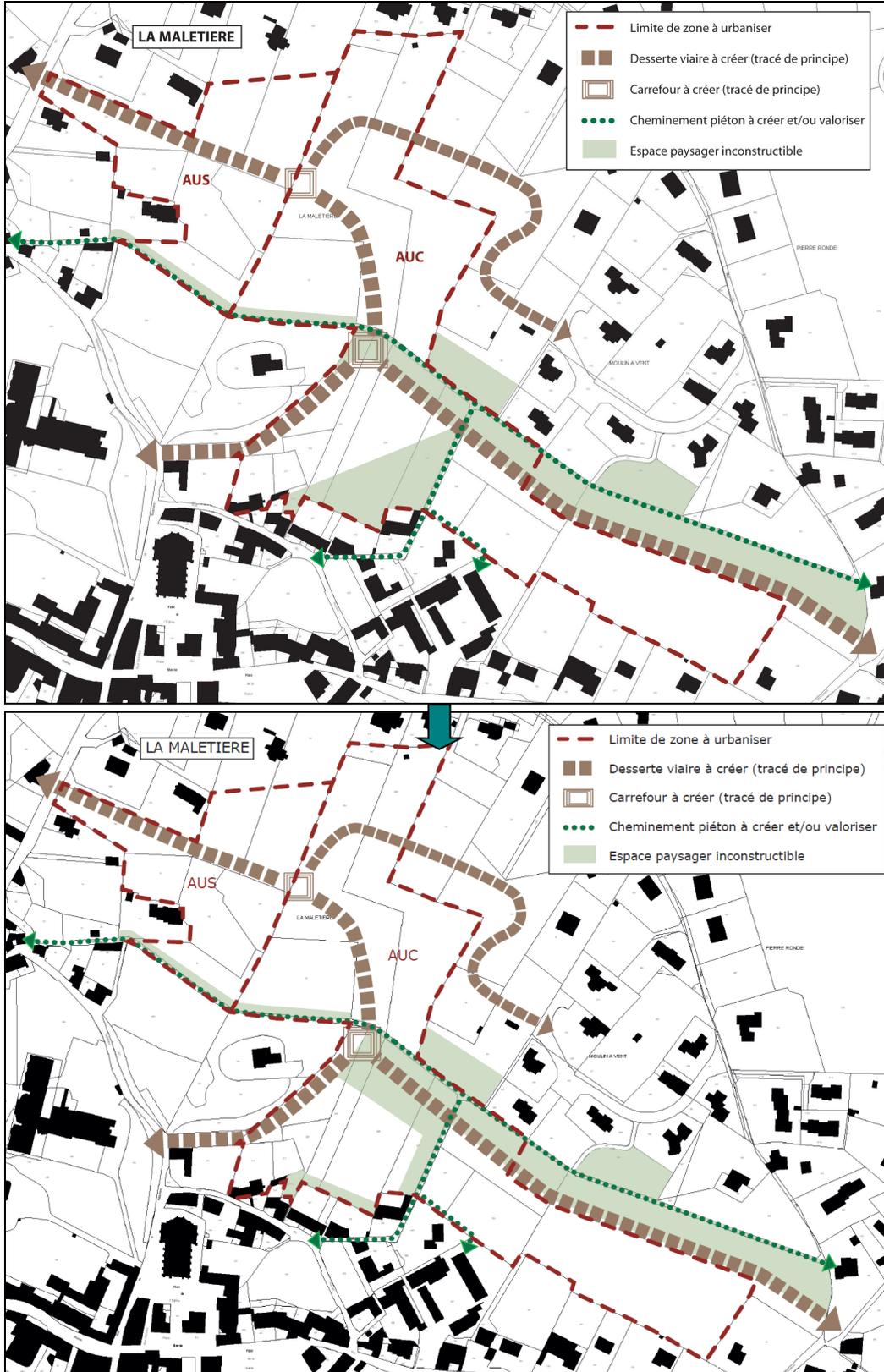
Au total, l'espace paysager actuel passe de 4 236 m² à 3 620 m², soit une perte de 616 m².



Evolution du règlement graphique

2.2.2. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'espace paysager évoluant, il convient de modifier deux cartographies de l'orientation d'aménagement : celle sur les déplacements et celle sur la répartition des logements.



Evolution de l'orientation d'aménagement sur les espaces paysagers sur La Maletière

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

Le site objet de la présente révision allégée se trouve au cœur de l'enveloppe agglomérée, en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation au PLU. Les aménagements sont en cours à l'ouest, au nord et à l'est (quartiers et voiries). Il s'agit de finaliser l'urbanisation du quartier. En définitif, seuls 573 m² d'espace paysager sont supprimés.

Aussi, l'impact est considéré comme nul sur l'agriculture, sur les milieux naturels et corridors écologiques, sur les ressources en eau et assainissement, sur les paysages, sur la qualité de l'air, sur les risques ou encore sur les réseaux.

Il est au contraire positif pour les déplacements en permettant le bouclage du quartier. Les circulations en agglomération s'en trouveront améliorées. De même, l'impact sur l'habitat est positif car la reconfiguration de l'espace paysager permet de dégager un espace suffisant pour des logements semi-groupés (villas mitoyennes) dont au moins un tiers sera des logements locatifs sociaux

