

**ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAUGNERAY**

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 13/05/2025 SUR LA TRADUCTION  
REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Date : 13/05/2025 à 20h00 en salle des fêtes de Vaugneray

Personnes présentes :

- Daniel JULLIEN, Maire de Vaugneray
- Daniel MALOSSE, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Vaugneray
- Stéphane RAPHANEL, Responsable du Service Urbanisme de Vaugneray
- Une soixantaine d'habitants et élus
- Frédéric POULAIN, urbaniste

La réunion débute à 20h30.

*Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.*

**Rappel sur la procédure et le PADD**

Monsieur le Maire remercie tout d'abord les personnes venues ce jour et rappelle qu'il s'agit de la seconde réunion publique concernant un projet d'importance pour la commune : la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Son premier intérêt est de fusionner, combiner les deux PLU aujourd'hui distincts de Vaugneray et de Saint Laurent de Vaux. Un seul et même document régira désormais le territoire.

La révision permettra d'intégrer le nouveau cadre législatif et réglementaire, les lois ayant profondément évolué depuis (Lois Alur, Climat et Résilience, etc.).

Le principal enjeu est de répondre aux besoins – imposés – de mixité sociale tout en limitant l'impact foncier exigé par la Loi Climat et Résilience. L'exercice va être difficile pour répondre simultanément à ces deux impératifs.

De plus, la Commune souhaite renforcer les prescriptions en zones agricoles et éviter des changements de destination non souhaités.

M POULAIN précise ensuite que la phase de concertation liée à la révision du PLU s'achèvera le 16/06/2025 avec le Conseil Municipal qui tirera ce jour là le bilan de la concertation et arrêtera le projet de PLU.

Les habitants et associations ont jusqu'à cette date pour émettre leurs remarques ou avis, voire un peu avant pour laisser la possibilité à la Commune de les intégrer si possible. Aussi, des documents seront mis en ligne rapidement après la présente réunion sur le site internet de la Commune. Cela reste des documents de travail pour l'heure.

Suite à l'arrêt du PLU et après retour des avis des différentes personnes publiques associées ou consultées, une enquête publique sera organisée ce qui permettra à la population de s'exprimer à nouveau.

Pour rappel, le PADD (d'ores et déjà consultable) se structure de la manière suivante :

- Orientation 1 : Construire un projet de territoire à l'échelle de la commune nouvelle de Vaugneray
  - Objectif 1.1 : Valoriser l'identité de la commune en s'appuyant sur les spécificités du territoire ;
  - Objectif 1.2: Maintenir le dynamisme de la commune et assurer son rôle pivot au sein des intercommunalités .
- Orientation 2 : Préserver la qualité du cadre de vie
  - Objectif 2.1 : Conforter la diversité de l'offre en logements ;
  - Objectif 2.2 : Améliorer la qualité des logements ;
  - Objectif 2.3 : Valoriser et développer les espaces publics et les équipements d'infrastructure ;
  - Objectif 2.4 : Assurer une meilleure circulation et renforcer les mobilités actives pour les déplacements de proximité ;
  - Objectif 2.5 : Prendre en compte les risques et nuisances sur le territoire ;
  - Objectif 2.6 : Valoriser les caractéristiques paysagères et protéger le patrimoine bâti.
- Orientation 3 : Concilier la qualité du cadre de vie et l'adaptation aux enjeux écologiques et paysagers
  - Objectif 3.1 : Promouvoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation ;
  - Objectif 3.2 : Encourager et promouvoir la performance énergétique des bâtiments afin de réduire leur impact carbone ;
  - Objectif 3.3 : Conforter l'activité agricole et accompagner l'adaptation des paysages agricoles aux impacts du changement climatique ;
  - Objectif 3.4 : Contribuer à préserver la ressource en eau en assurant l'adéquation des besoins en eau potable liés au développement urbain ;
  - Objectif 3.5 : Promouvoir et concilier la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables avec les paysages et le patrimoine.

Quelques éléments chiffrés sont rappelés ce jour (cf. power point annexé au présent compte rendu).

### Présentation succincte du règlement graphique et des orientations d'aménagement

Entre les PLU (ceux en vigueur et celui en projet), les principales évolutions sont évoquées ce jour. Il importe cependant que chacun analyse pour sa parcelle, outre le règlement graphique, le règlement écrit propre à la zone. En effet, des évolutions réglementaires ont été apportées (notamment sur la destination des zones). Ainsi, même si une parcelle est restée en zone UD par exemple, les conditions d'aménagement ont évolué.

Concernant les principales évolutions, les principaux points abordés ce jour sont :

- Sur Saint Laurent de Vaux :
  - Légère extension des Espaces Boisés Classés (EBC) le long du cours d'eau en contre-bas de l'église pour une meilleure prise en compte des enjeux écologiques ;
  - Abandon des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur deux sites pour ne pas impacter le paysage local (mais maintien des parcelles en zones U) ;
  - Création d'une nouvelle zone à urbaniser plus au sud pour accueillir des logements et maintenir l'école dans le village ;
  - Complément des éléments patrimoniaux (seul le dolmen est repéré au PLU en vigueur).

- Les Aiguillons (étude écologique et économique en cours par la CCVL) :
  - Modifications des emplacements réservés ceinturant le site et ajout d'un emplacement pour la canalisation d'eaux usées ;
  - Modification des EBC (suppression de ceux protégeant les haies de cyprès et renforcement du ravin descendant sur l'Yzeron) ;
  - Limite sud de la zone réajustée avec les évolutions cadastrales et la finalisation des études de la CCVL ;
  - Modification complète de l'OAP avec une meilleure protection des éléments arborés, un schéma de desserte de principe, etc. ;
  - Ajout de secteurs économiques pour tenir compte des activités existantes en zone agricole (même principe que le site déjà inscrit sur Chantemerle).
- Partie est du territoire (La Halte / Le Vallier / Maison Blanche) :
  - Très peu d'évolutions, l'urbanisation devant se concentrer à proximité du centre bourg ;
  - Un espace paysager inscrit pour ne pas devoir densifier le site au regard des Lois Alur et Climat et Résilience (espace très important qui aurait nécessité des immeubles avec logements sociaux ce qui ne répondrait pas aux objectifs communaux) ;
  - Secteur de diversité commerciale inscrit sur Maison Blanche.
- Partie nord de l'agglomération (Montferrat / La Maletière / Pierre Ronde) :
  - Très peu d'évolutions, l'urbanisation devant se concentrer à proximité du centre bourg ;
  - Inscription d'une zone 2AU chemin du Laval pour permettre la création de logements si jamais les autres zones prévues au PLU venaient à ne pas se construire (objectifs triennaux de logements sociaux à atteindre) ;
  - Evolution des zones AUD et AUCh en zones AUA et UCh sur La Maletière mais les orientations définies lors de la dernière modification de PLU demeurent.
- Centre Bourg :
  - Création d'un secteur de diversité commerciale
  - Légère extension de la zone agglomérée chemin du Babillon avec une nouvelle OAP qui englobe des sites déjà urbanisés (suite à l'étude d'optimisation foncière lancée par la CCVL) ; Hauteurs plus importantes possibles pour partie ;
  - Densification attendue du lieudit Charpieux avec une OAP pour encadrer au mieux le devenir du site. Ce site, déjà urbanisé, devrait mettre quelques années à émerger. Cela souligne les difficultés des communes à promouvoir la sobriété foncière (optimiser un existant plutôt que d'urbaniser des terrains neufs) tout en répondant dans l'urgence aux attentes de l'Etat en matière de logements sociaux (résultats attendus à très court terme) ;
  - Zones urbaines UB déclassées rue du Dronau et derrière l'école privée pour répondre aux exigences du SOL et de l'Etat (basculement en zones 2AUb non ouvertes à l'urbanisation) : Il aurait fallu y établir des logements sociaux si les sites étaient maintenus constructibles alors que le souhait de la commune est d'y établir, au besoin et à termes, des équipements collectifs (important de prévoir un foncier suffisant). La zone constructible est par ailleurs réduite au droit du Dronau pour tenir compte de l'aléa inondation.

- Zones agricoles et naturelles :
  - Homogénéisation des règlements des zones A et N sur les extensions, annexes et piscines (fin du pastillage avec les zones Nh et Ah) ;
  - Création de 3 secteurs économiques Ne en sus de celui de Chantemerle ;
  - Complément du repérage des éléments patrimoniaux ;
  - Fin des multiples changements de destination (lecture plus simple du document) ;
  - Peu d'évolution des EBC et emplacements réservés dans les écarts ;
  - Etude en cours des zones humides par le SAGYRC.

### Echanges avec les habitants

*Pour plus de clarté, l'ordre des interventions orales a été quelque peu réajusté pour que les propos sur une même thématique se suivent ce qui facilite la lecture du présent compte rendu.*

Intervention n°1 : Plusieurs échanges ont lieu concernant des parcelles situées en zone naturelle N sur Montferrat qui ne sont pas classées en zone urbaine au PLU. Les propriétaires insistent pour obtenir 1 000 m<sup>2</sup> à minima de terrains constructibles, contestant la traduction du SCoT et de la Loi Climat et Résilience dans le projet de PLU.

Réponse n°1 : Le projet d'ensemble du PLU est rappelé avec des extensions nouvelles mesurées (trois au total) en continuité de centralités et pour des projets d'intérêt général (logements individuels groupés ou immeubles avec 50% de logements sociaux). Le lieu-dit Montferrat est excentré du centre bourg, en position haute (impact paysager) et insuffisamment desservi pour accueillir des programmes de logements denses.

Intervention n°2 : Qu'en est-il des espaces verts dans le PLU ?

Réponse n°2 : Plusieurs mesures ont été prises : Maintien de la plupart des espaces paysagers inconstructibles, définition de pourcentages d'espaces de pleine terre à créer lors de la réalisation de nouveaux projets, définition d'espaces verts dans certaines orientations d'aménagement, etc. En outre, la Commune reste attentive à l'acquisition d'espaces verts qui pourraient devenir à termes des espaces collectifs. Des projets d'aires de jeux et d'espaces communs sont en cours, notamment sur la Maletière. Enfin, il est rappelé que les habitants peuvent profiter de vastes zones agricoles et naturelles avec plusieurs sentiers de randonnée.

Intervention n°3 : Dans le diagnostic et le PADD en ligne, la réduction évoquée d'ENAF est de 4,27 ha (4,10 ha dans la nouvelle version). Mais la ventilation de ces espaces n'est pas précisée.

Réponse n°3 : En effet, la ventilation sera détaillée dans le rapport de présentation. Cette ventilation dépend du zonage et non du PADD. Un tableau et une cartographie permettent de localiser et dimensionner les dents creuses, les ENAF au sein de l'enveloppe urbaine et les ENAF en extension de la tâche urbaine, zone par zone. A noter qu'au PLU en projet, les ENAF consommables sont légèrement supérieurs à ceux affichés au PADD (4,69 ha contre 4,10 ha).

Intervention n°4 : Deux intervenants contestent la vision de l'Etat de vouloir concentrer les habitants alors que 90% du territoire est en zones agricoles et naturelles. L'espace est suffisant. Il faudrait que chacun puisse construire librement sur des parcelles de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>. Un intervenant rappelle qu'avec la chute démographique, le territoire risque de connaître une désertification et une perte sans précédent des agriculteurs. Il faut permettre aux propriétaires de construire librement.

Réponse n°4 : Il est rappelé qu'au-delà de l'Etat, c'est aussi un souhait des propriétaires de densifier leur terrain ou de revendre à un promoteur qui va diviser le dit terrain. Par exemple, sur Le Vallier, ce n'est pas un souhait de la Commune de voir apparaître des parcelles de 500 m<sup>2</sup>. La suppression du COS décidée par l'Etat sans laisser le temps aux communes de revoir leur PLU a permis aux propriétaires de diviser leurs terrains mais ce n'était pas obligatoire. En outre, au-delà des évolutions législatives, il faut bien poser un cadre dans le PLU et définir des sites denses, des sites moins denses mais accessibles et des sites préservés, etc. Indépendamment de la législation en vigueur, c'est un souhait communal de renforcer la protection des espaces agricoles. Il faut éviter la multiplication des logements à proximité des zones agricoles (autant de risques de contentieux entre voisins possibles).

Intervention n°5 : Il est rappelé que le quartier de Montferrat était autrefois en zone constructible au Plan d'Occupation des Sols. La législation est trop stricte. C'est liberticide.

Réponse n°5 : Il est rappelé que le POS datait de 1981 avec une vision bien différente d'aujourd'hui. A l'époque, il s'agissait de développer les différents hameaux sur le territoire avec de nombreuses zones d'urbanisation future NA et de zones d'habitat diffus NB. Le PLU de 2013 a entraîné la suppression de plusieurs de ces zones au regard des contraintes techniques, du cadre législatif, des intérêts paysagers, des enjeux agricoles, etc.

Intervention n°6 : Pourquoi ne pas permettre le changement de destination de bâtiments agricoles en ruine ?

Réponse n°6 : Il n'est pas possible de systématiser les changements de destination. Chaque cas doit être traité individuellement au regard des impacts possibles sur la ressource en eau, sur la desserte électrique, la défense incendie, l'activité agricole alentours (risques de contentieux), etc. D'une manière générale, il n'est pas souhaitable que des bâtiments situés au cœur des zones agricoles deviennent des logements ou des gîtes (impossible de maîtriser ensuite le devenir du gîte en logement). Surtout, les bâtiments techniques qui tombent en ruines car obsolètes ne posent pas de problème. Ils seront détruits et remplacés par des bâtiments répondant aux besoins agricoles actuels.

En outre, même si le PLU autorise quelques changements de destination, il est rappelé que les permis seront soumis à avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Or, il est difficile d'obtenir des avis favorables de cette commission.

Intervention n°7 : Qu'en est-il du tracé de la déviation sud ? Est-il définitif ?

Réponse n°7 : Ce projet était défini au POS de 1981 au bénéfice du Conseil Départemental. Celui-ci a abandonné le projet mais la Commune a souhaité conserver cet emplacement réservé dans le PLU de 2013 en devenant le bénéficiaire. Aujourd'hui, pour concrétiser ce projet, une partie de l'emplacement est intégré dans une zone AU. Cela permet de limiter la superficie des différentes dessertes et d'amorcer la création du tronçon entre le chemin de Garenne et le chemin du Dronau (tracé quasi définitif). Cela change cependant la nature de la voie (ce n'est pas une simple voie de délestage, elle dessert également des quartiers). La partie Ouest, sur Bénévent, est plus complexe à étudier et à concrétiser.

Intervention n°8 : Qu'en est-il du projet d'école ? Est-ce que ce sont les 1 ha prévus au PLU ?

Réponse n°8 : Au PLU, il est prévu deux « réserves foncières ». La première rue du Dronau a été réduite pour tenir compte du risque inondation. Le site paraît idéal pour accueillir une possible école, au regard notamment de la proximité de la médiathèque et des équipements sportifs. Sur ce site, 1,04 ha serait disponible. Plus au sud, derrière l'école privée, des terrains pourraient servir pour des besoins en lien avec l'augmentation démographique attendue (1,51 ha disponibles) mais ils ne semblent pas propice à une école.

Interventions n°9 : Est-ce que le développement des Aiguillons a pris en compte les habitations existantes au nord, notamment au regard de l'élargissement prévu des voies ? Ne serait-il pas mieux de passer par le circuit de Marietton ? Quelle densité est attendue sur site pour quelle hauteur ? Les impacts paysagers sont-ils bien pris en compte ? La richesse écologique du site est quant à elle réelle. A-t-elle été bien prise en compte car la création d'une zone d'activité va engendrer des nuisances pour la faune des alentours qui va fuir le site. Les habitants seront-ils consultés avant la finalisation du projet ?

Réponse n°9 : Concernant les Aiguillons, plusieurs précisions sont apportées ce jour :

1. La desserte du quartier a en effet été étudiée au plus près. Un élargissement du chemin Louis Valentin est projeté mais sur la partie Est, côté zone d'activité. Un aménagement du carrefour est prévu également ce qui permettra de sécuriser ce secteur, indépendamment de la zone d'activités.
2. La zone économique est d'ores et déjà inscrite au PLU (un permis pourrait y être déposé). Cependant, les études paysagères et écologiques (4 saisons) ont permis de revoir complètement le projet initial en sauvegardant une vaste partie sud (la plus boisée et la plus proche de l'Yzeron). La zone perd environ 3 ha exploitables. Les études écologiques sont toujours en cours pour parfaire la prise en compte des enjeux écologiques.
3. Les analyses écologiques se poursuivent. Si les résultats sont connus avant l'enquête publique dédiée au PLU et permettent de renforcer l'orientation d'aménagement, elles seront portées à la connaissance du public. Si les études ne sont pas finalisées d'ici septembre, le public en aura connaissance dans le cadre de l'étude d'impact.
4. Vis-à-vis de l'impact paysager, les rideaux boisés au nord seront maintenus autant que possible pour des raisons paysagères (et non écologiques).
5. La zone vise à attirer une vingtaine d'entreprises répartie sur une dizaine de lots et macro-lots. Il est attendu de gros artisans et des PME mais les études se poursuivent. Il y a un réel besoin à l'échelle intercommunale (zones saturées). A noter que sur Maison Blanche, la récente extension est plutôt à destination de services.

Intervention n°10 : Le projet d'école rue du Dronau est-il définitivement acté ?

Réponse n°10 : Il s'agit dans un premier temps de maintenir une partie du site en zone dédiée aux équipements collectifs. Il faut ensuite acquérir le foncier. Il n'y a pas d'urgence (ce qui explique pour partie le déclassement de la zone U en zone 2AU) mais si la population augmente ainsi que nombre d'enfants, il faudra une réponse adaptée. Il n'est pour l'heure pas possible de préciser une date.

Intervention n°11 : Il est précisé que l'enquête publique du PLU sera conjointe à la révision du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées.

Intervention n°12 : La circulation est de plus en plus dense sur Vaugneray. Quelles sont les mesures projetées au PLU ?

Réponse n°12 : En premier lieu, indépendamment du PLU, un carrefour va être aménagé sur Maison Blanche pour améliorer la fluidité au sortir de l'agglomération. Le projet de « contournement » sud se précise peu à peu sur une partie du tracé. Enfin, la Commune et ses partenaires œuvrent au quotidien pour limiter l'usage de la voiture en développant les transports en commun. A ce sujet, la ligne 147 connaît un réel succès.

Intervention n°13 : Y-a-t-il un aménagement prévu pour le marché ? Ce dernier est traversé par les voitures ce qui nuit à sa qualité.

Réponse n°13 : Ceci n'est pas du ressort du PLU. Cependant, il n'est pas question de le déplacer et pour l'heure, la circulation ne peut être coupée en traversée de centre bourg. Cela participe à l'ambiance du samedi.

Intervention n°14 : Sur Saint Laurent de Vaux, y aura-t-il un secteur de mixité sociale sur la zone à urbaniser nouvellement créée ?

Réponse n°14 : Oui pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et aux contraintes de la Loi SRU. Comme toutes les nouvelles zones AU ou les secteurs à densifier, un pourcentage de 50% de logements sociaux y sera attendu.

Intervention n°15 : Est-ce que Saint Laurent de Vaux est inclus dans la consommation des ENAF ? La ventilation des logements n'est pas claire. Qu'est-ce qui est concrètement consommé au PLU ?

Réponse n°15 : La cartographie exposée ce jour présente en vert les espaces en dents creuses (généralement des parcelles de moins de 2 500 m<sup>2</sup> au cœur des sites urbanisés), en orange des ENAF situés au sein de la partie actuellement urbanisée (parcelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup> mais entourées de quartiers bâtis) et en rouge les ENAF constituant une extension de la tâche urbanisée. Saint Laurent de Vaux (zone AUC), le chemin des Aiguillons (zone AUB), la rue du Laval (zone 2AU), la rue du Dronau (zone 2AUB), les Deux Vallées (zone AUE) et les Aiguillons (zone AUE) constituent les seuls en extension de la tâche urbaine (couleur rouge). Au total, la consommation d'ENAF est estimée à 16,07 ha dont 4,69 ha pour du logement. Parmi les 4,69 ha consommés à termes pour du logement, 2,33 sont au sein de la Partie Actuellement Urbanisée et 2,36 ha en extension.

Intervention n°16 : Quel est le taux de logement social sur la commune aujourd'hui ? Sont-ils tous occupés ?

Réponse n°16 : Le taux de mixité sociale est de 17% pour l'heure. Tous les logements sont occupés.

Monsieur le Maire remercie une nouvelle fois les élus et services pour leur implication et les habitants pour leur venue ce jour et clôt la réunion à 22h15.

# Révision des PLU de Vaugneray et St Laurent de Vaux



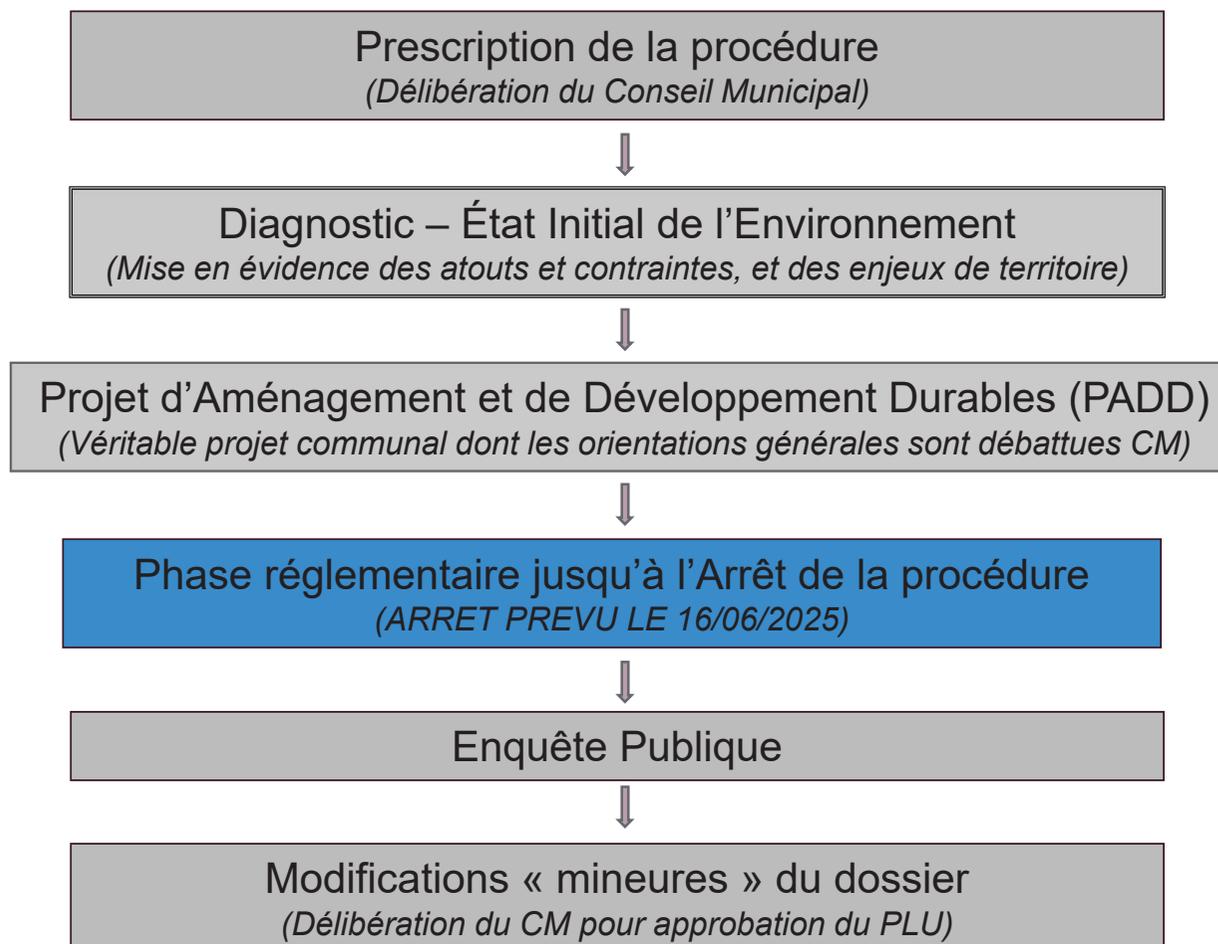
REUNION PUBLIQUE DU 13/05/2025

## **SOMMAIRE :**

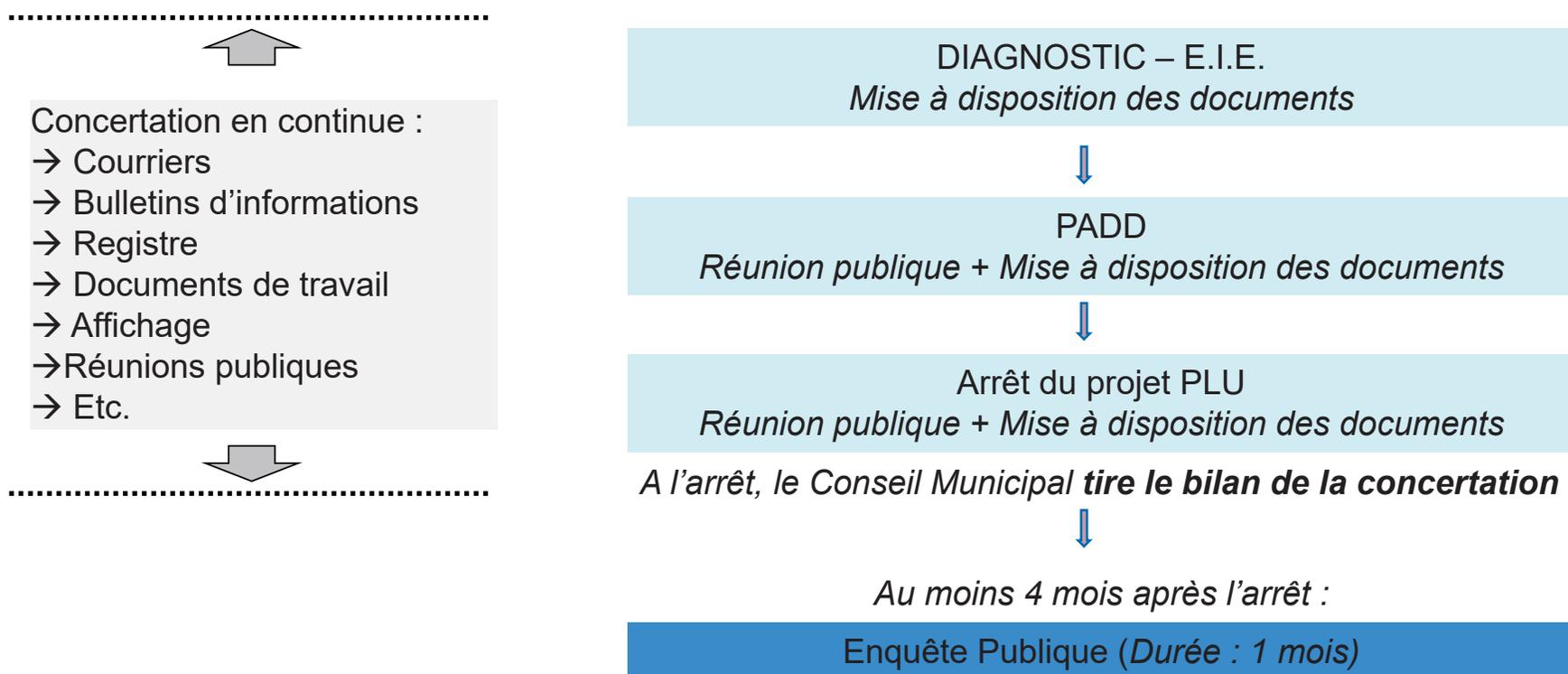
- La procédure
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- **La traduction réglementaire**



## **1. LA PROCEDURE**



## CONCERTATION – ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE VAUGNERAY



## **2. RAPPEL DU PADD**



## **ORIENTATION 1 : CONSTRUIRE UN PROJET DE TERRITOIRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAUGNERAY**

- **Objectif 1.1 : Valoriser l'identité de la commune en s'appuyant sur les spécificités du territoire**
- **Objectif 1.2 : Maintenir le dynamisme de la commune et assurer son rôle pivot au sein des intercommunalités**

## **ORIENTATION 2 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

- **Objectif 2.1 : Conforter la diversité de l'offre en logements**
- **Objectif 2.2 : Améliorer la qualité des logements**
- **Objectif 2.3 : Valoriser et développer les espaces publics et les équipements d'infrastructure**
- **Objectif 2.4 : Assurer une meilleure circulation et renforcer les mobilités actives pour les déplacements de proximité**
- **Objectif 2.5 : Prendre en compte les risques et nuisances sur le territoire**
- **Objectif 2.6 : Valoriser les caractéristiques paysagères et protéger le patrimoine bâti**

## **ORIENTATION 3 : CONCILIER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'ADAPTATION AUX ENJEUX ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS**

- **Objectif 3.1 : Promouvoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation**
- **Objectif 3.2 : Encourager et promouvoir la performance énergétique des bâtiments afin de réduire leur impact carbone**
- **Objectif 3.3 : Conforter l'activité agricole et accompagner l'adaptation des paysages agricoles aux impacts du changement climatique**
- **Objectif 3.4 : Contribuer à préserver la ressource en eau en assurant l'adéquation des besoins en eau potable liés au développement urbain**
- **Objectif 3.5 : Promouvoir et concilier la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables avec les paysages et le patrimoine**

## **ORIENTATION 3 : CONCILIER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET L'ADAPTATION AUX ENJEUX ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS**

### Volet logement :

#### TEMPS DU SCOT : 2021 - 2041

OBJECTIFS DE CONSOMMATION  
FONCIERE 2021-2031

4,1 ha (+0,75 ha de bonus SRU) = 4,85 ha

OBJECTIFS DE CONSOMMATION  
FONCIERE 2031-2041

2 ha

#### TRADUCTION DANS LE TEMPS DU PADD : 2026 - 2036

OBJECTIFS DE CONSOMMATION  
FONCIERE 2026-2031

4,85 ha – ENAF consommés entre 2021  
et 2025 (2,28 ha pour l'heure) = 2,57 ha

OBJECTIFS DE CONSOMMATION  
FONCIERE 2031-2036

1 ha (la moitié des 2 ha pour 2031-2041)

= 3,57 ha (stricte reprise du SCoT)

#### BESOINS EXPRIMES DANS LE PADD : 2026 - 2036

**Besoin de 4,1 ha d'ENAF pour la période 2026-2036**

(pour information : consommation d'ENAF 2014-2024

pour du logement : 9,78 ha)

**Volet économique** reprenant les chiffres du SCoT :

- A courts termes : Extension de Maison Blanche (1,7)
- A moyens termes : Les Aiguillons (7,1 ha pour 2021-2031)
- A plus longs termes : Extension des Deux Vallées (1,3 ha pour 2031-2041)

*Introduction dans le PADD d'une possible extension sur Maison Blanche en cas de projets économiques bloqués par ailleurs*

### Volet équipement :

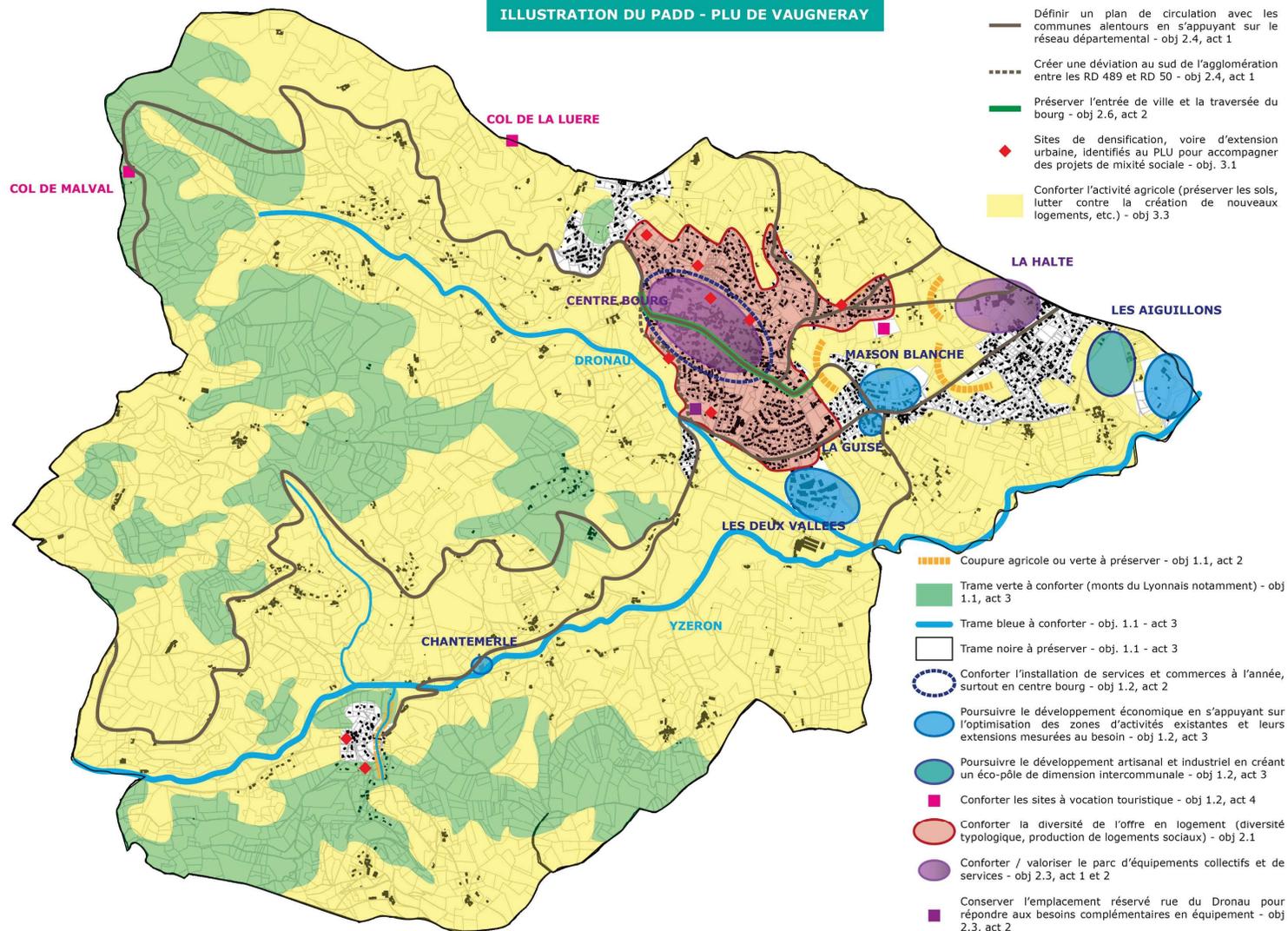
Au sein de l'enveloppe urbanisée et en extension (1 ha maximum) rue du Dronau

# Révision des PLU de Vaugneray et Saint Laurent de Vaux



## CARTOGRAPHIE

ILLUSTRATION DU PADD - PLU DE VAUGNERAY



## **3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD**

## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

La réunion publique de ce soir est l'occasion de :

- Présenter les grandes lignes / les grands principes du projet (principales zones et prescriptions)
- Présenter les principales modifications entre les deux PLU

Le dossier sera mis à disposition du public suite à la présente réunion.

Aussi, il n'est pas prévu ce jour de détailler le devenir de chaque parcelle (pas de traitement au cas par cas).

# Révision des PLU de Vaugneray et Saint Laurent de Vaux



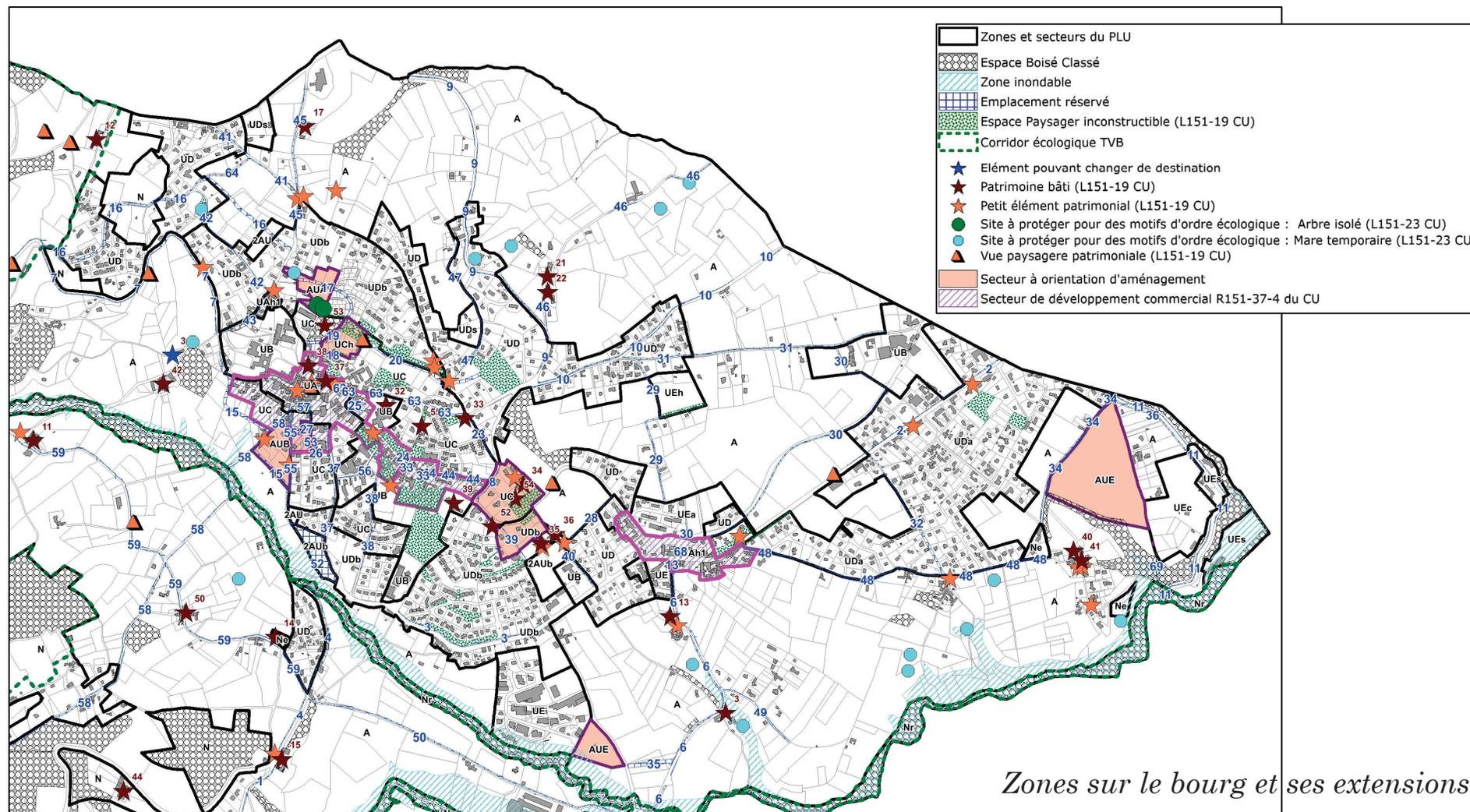
## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones sur le village de Saint Laurent de Vaux

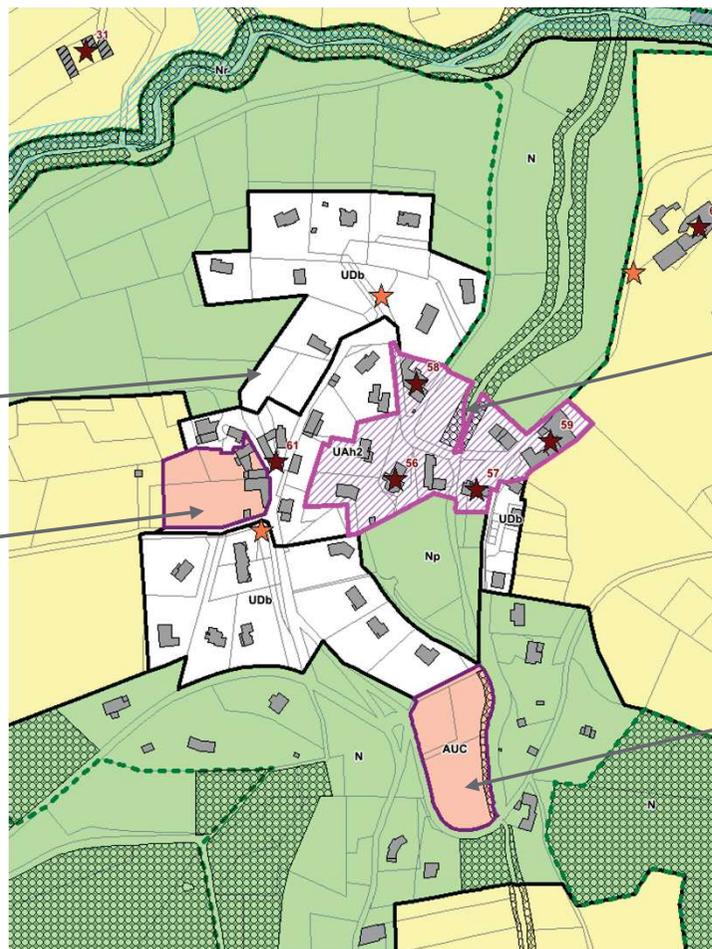
Zones	Superficie (ha)	Représentation (%)
UA - dense et patrimonial	4,41	0,18%
UAh1 - dense et patrimonial	6,26	0,25%
UAh2 - dense et patrimonial	2,80	0,11%
UB - Equipements collectifs	22,63	0,90%
UC - Dense et mixte	26,76	1,07%
UCh - La Maletière	1,26	0,05%
UD - Logements individuels	53,45	2,14%
UDa - Le Vallier	39,73	1,59%
Udb - Logement Individuel groupé	48,82	1,95%
UDs - Assainissement autonome	2,29	0,09%
UE - Zones économiques	9,70	0,39%
UEa - Maison Blanche	3,80	0,15%
UEc - Circuit	5,33	0,21%
UEh - Hôtel	1,95	0,08%
UES - Assainissement autonome	3,33	0,13%
<b>Total U</b>	<b>232,52</b>	<b>9,30%</b>
AUA - Logements La Maletière	1,37	0,05%
AUB - Logements Le Babilon	2,13	0,09%
AUC - Logements St Laurent de Vaux	0,55	0,02%
AUE - Zones économiques	9,16	0,37%
<b>Total AU</b>	<b>13,21</b>	<b>0,53%</b>
2AU - Logements	0,83	0,03%
2AUb - Equipements publics	2,65	0,11%
<b>Total 2AU</b>	<b>3,48</b>	<b>0,14%</b>
A - Zone agricole	1 662,37	66,46%
<b>Total A</b>	<b>1 662,37</b>	<b>66,46%</b>
N - Zone naturelle	542,41	21,68%
Ne - Secteur économique	1,53	0,06%
Nl - Secteur de loisirs	0,99	0,04%
Np - Secteur d'aménagements publics	0,76	0,03%
Nr - Ripisylves	42,93	1,72%
Nt - Secteur touristique	1,16	0,05%
<b>Total N</b>	<b>589,78</b>	<b>23,58%</b>
<b>TOTAL (sig)</b>	<b>2 501,36</b>	<b>100,00%</b>

## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR SAINT LAURENT DE VAUX

- Zones et secteurs du PLU
- Espace Boisé Classé
- Zone inondable
- Emplacement réservé
- Espace Paysager inconstructible (L151-19 CU)
- Corridor écologique TVB
- ★ Elément pouvant changer de destination
- ★ Patrimoine bâti (L151-19 CU)
- ★ Petit élément patrimonial (L151-19 CU)
- Site à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Arbre isolé (L151-23 CU)
- Site à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Mare temporaire (L151-23 CU)
- ▲ Vue paysagère patrimoniale (L151-19 CU)
- Secteur à orientation d'aménagement
- Secteur de développement commercial R151-37-4 du CU



Suppression de l'OAP et de la densité attendue

Classement en zone U Et maintien de l'OAP

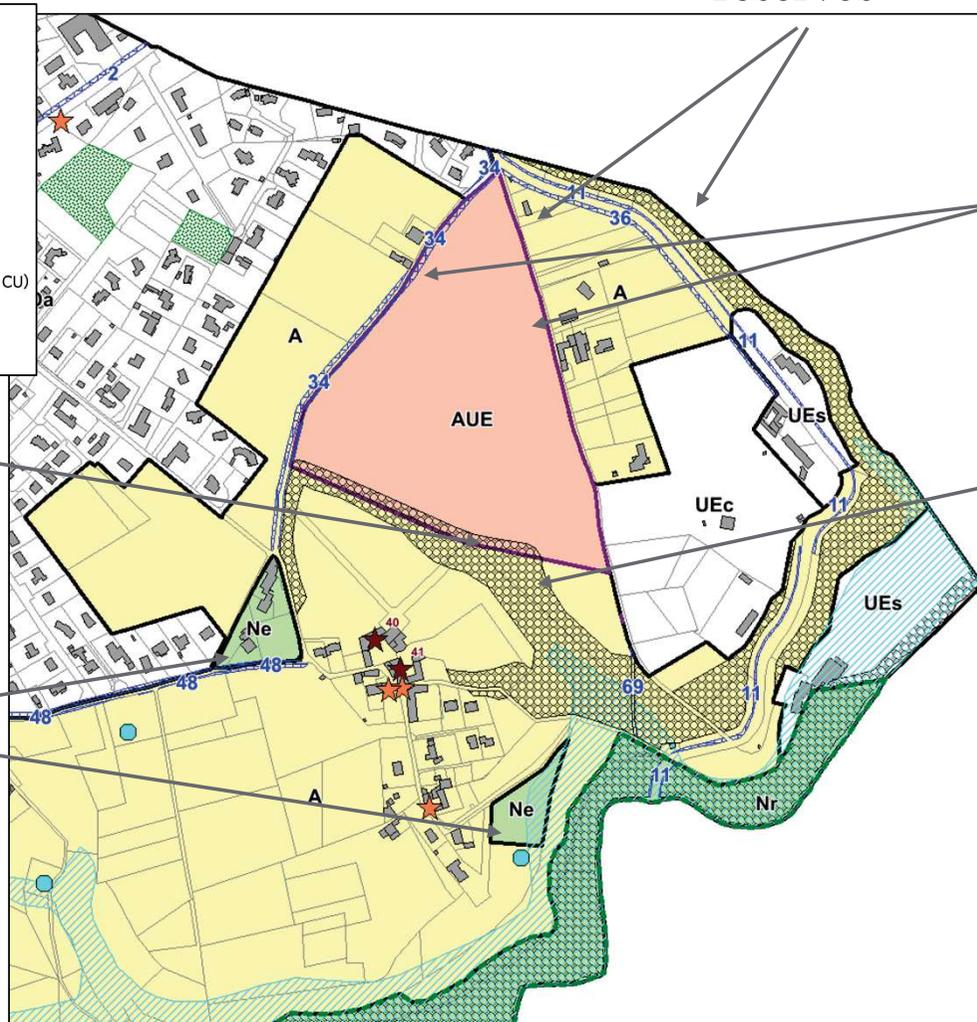
Réduction de la zone constructible

Extension urbaine projetée

## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES AIGUILLONS

Evolution des emplacements réservés

-  Zones et secteurs du PLU
-  Espace Boisé Classé
-  Zone inondable
-  Emplacement réservé
-  Espace Paysager inconstructible (L151-19 CU)
-  Corridor écologique TVB
-  Éléments pouvant changer de destination
-  Patrimoine bâti (L151-19 CU)
-  Petit élément patrimonial (L151-19 CU)
-  Site à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Arbre isolé (L151-23 CU)
-  Site à protéger pour des motifs d'ordre écologique : Mare temporaire (L151-23 CU)
-  Vue paysagère patrimoniale (L151-19 CU)
-  Secteur à orientation d'aménagement
-  Secteur de développement commercial R151-37-4 du CU



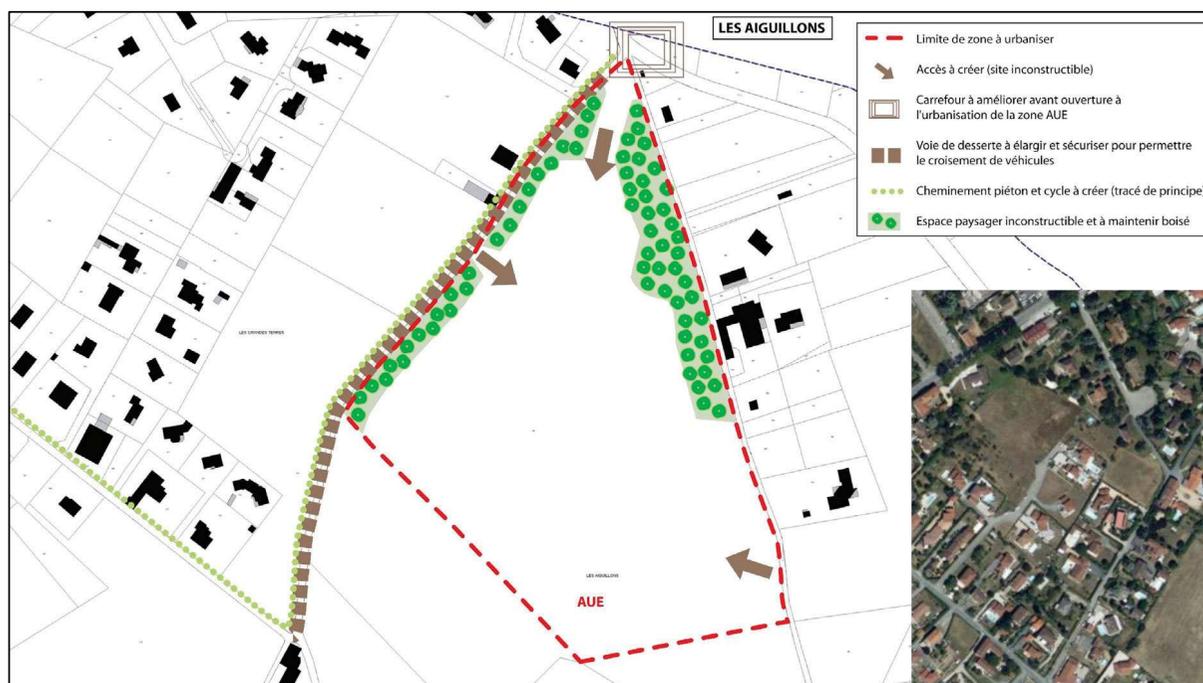
Suppression d'EBC

Extension de l'EBC

Limite de la zone urbaine recalée au sud

Secteurs économiques reconnus

## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES AIGUILLONS

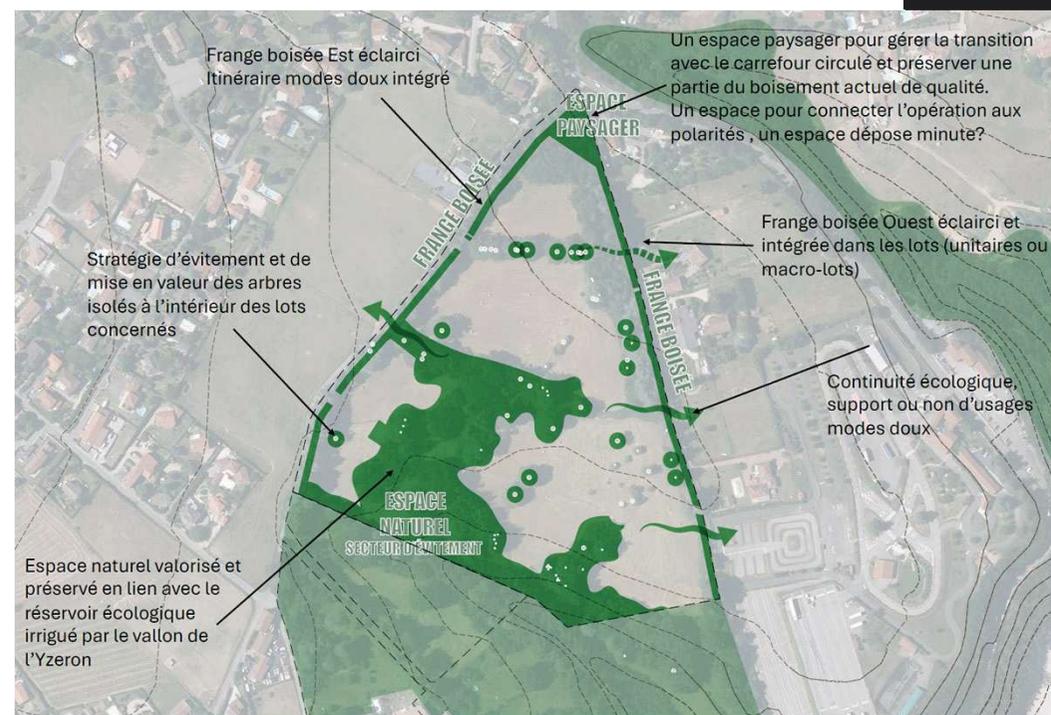
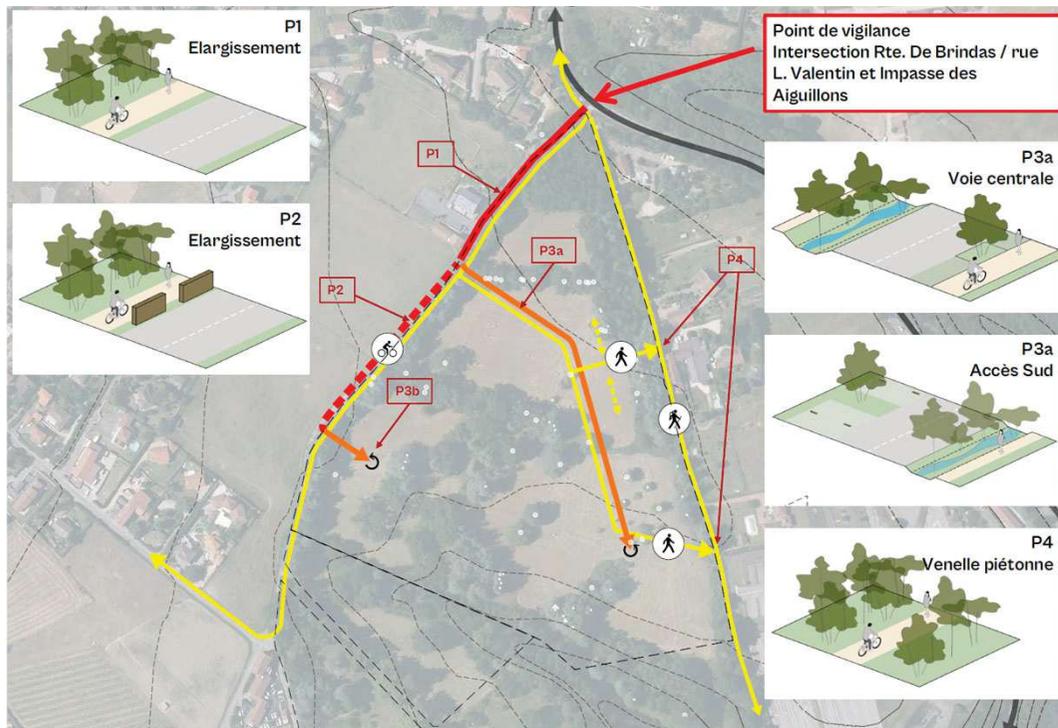


*OAP du PLU en vigueur*



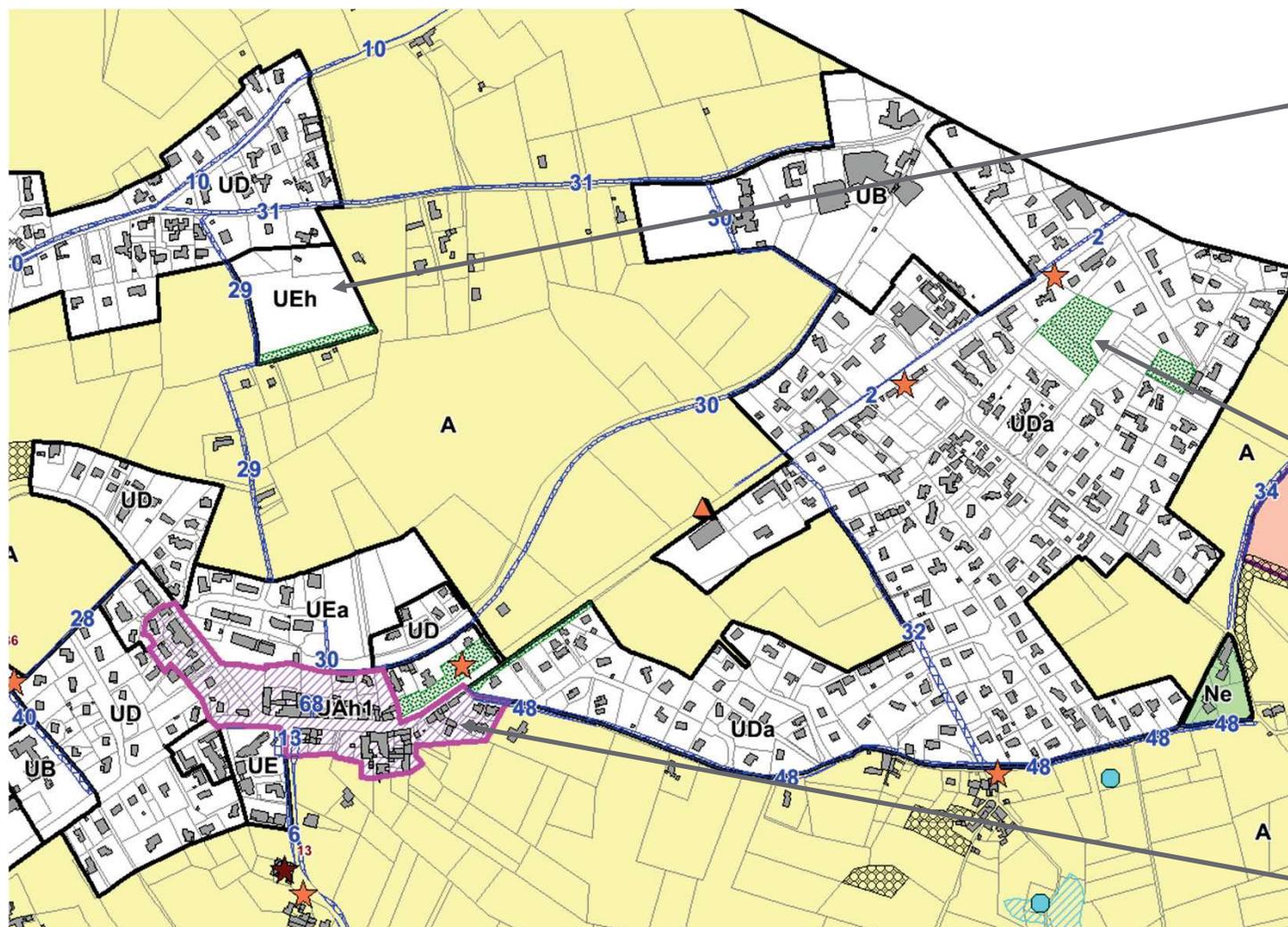
*Vue aérienne du site*

## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES AIGUILLONS



*OAP en projet*

## TRES PEU D'ÉVOLUTIONS SUR MAISON BLANCHE ET LE VALLIER

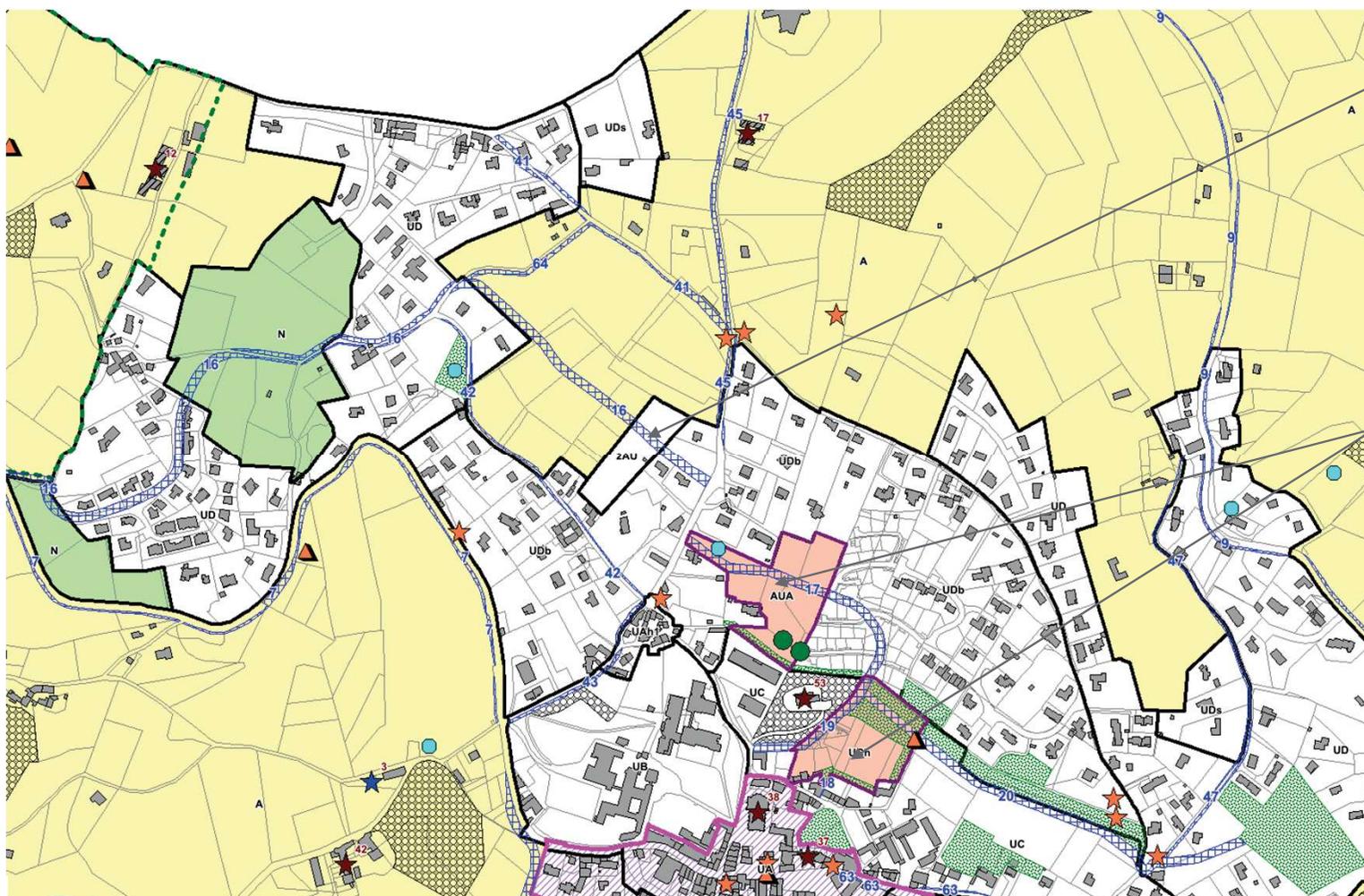


*Zone urbaine à vocation hôtelière maintenue*

*Des espaces paysagers plutôt qu'un secteur de mixité sociale*

*Secteur de diversité commerciale*

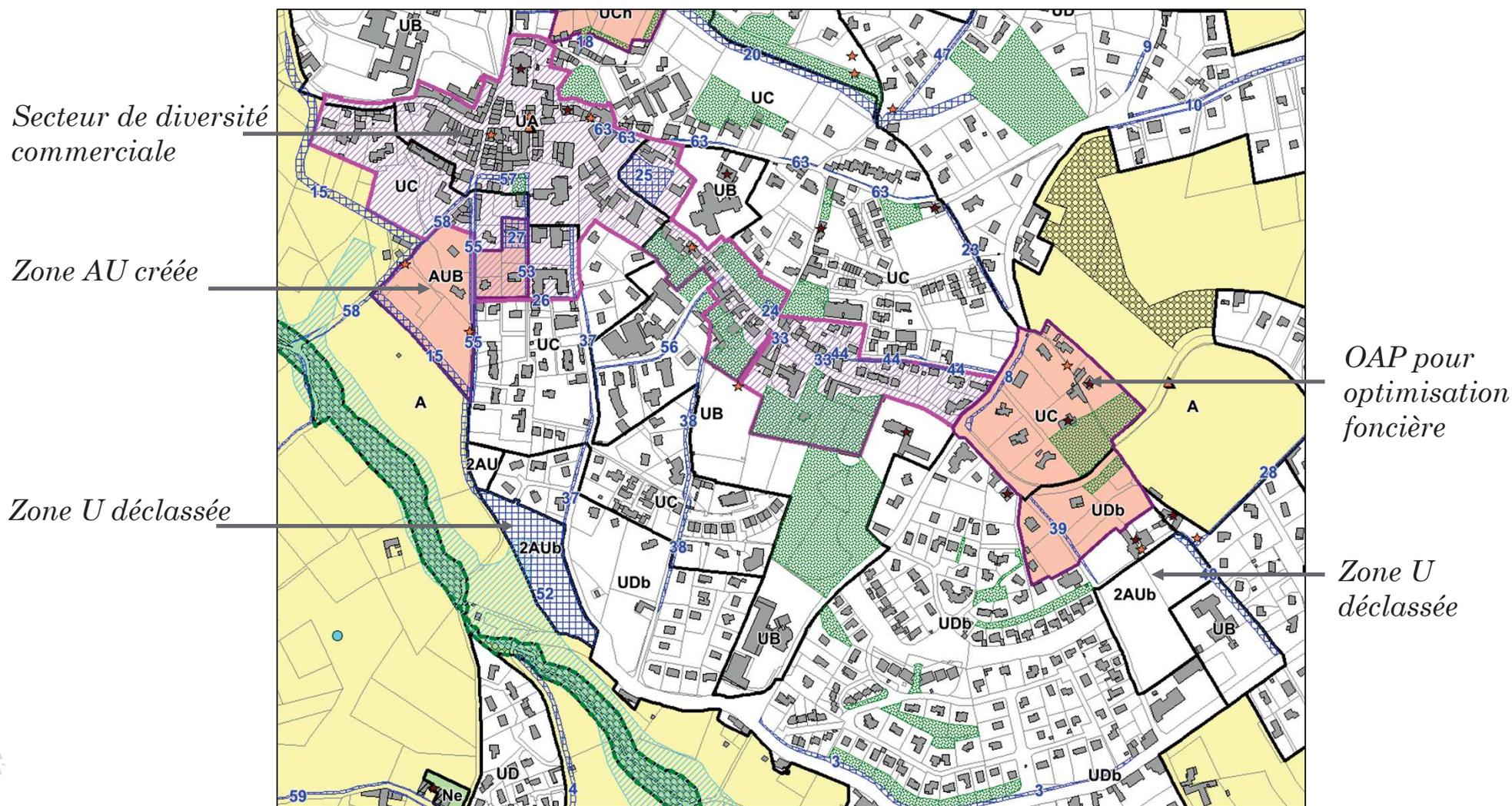
## PEU D'ÉVOLUTIONS SUR MONTFERRAT ET LA MALETIÈRE



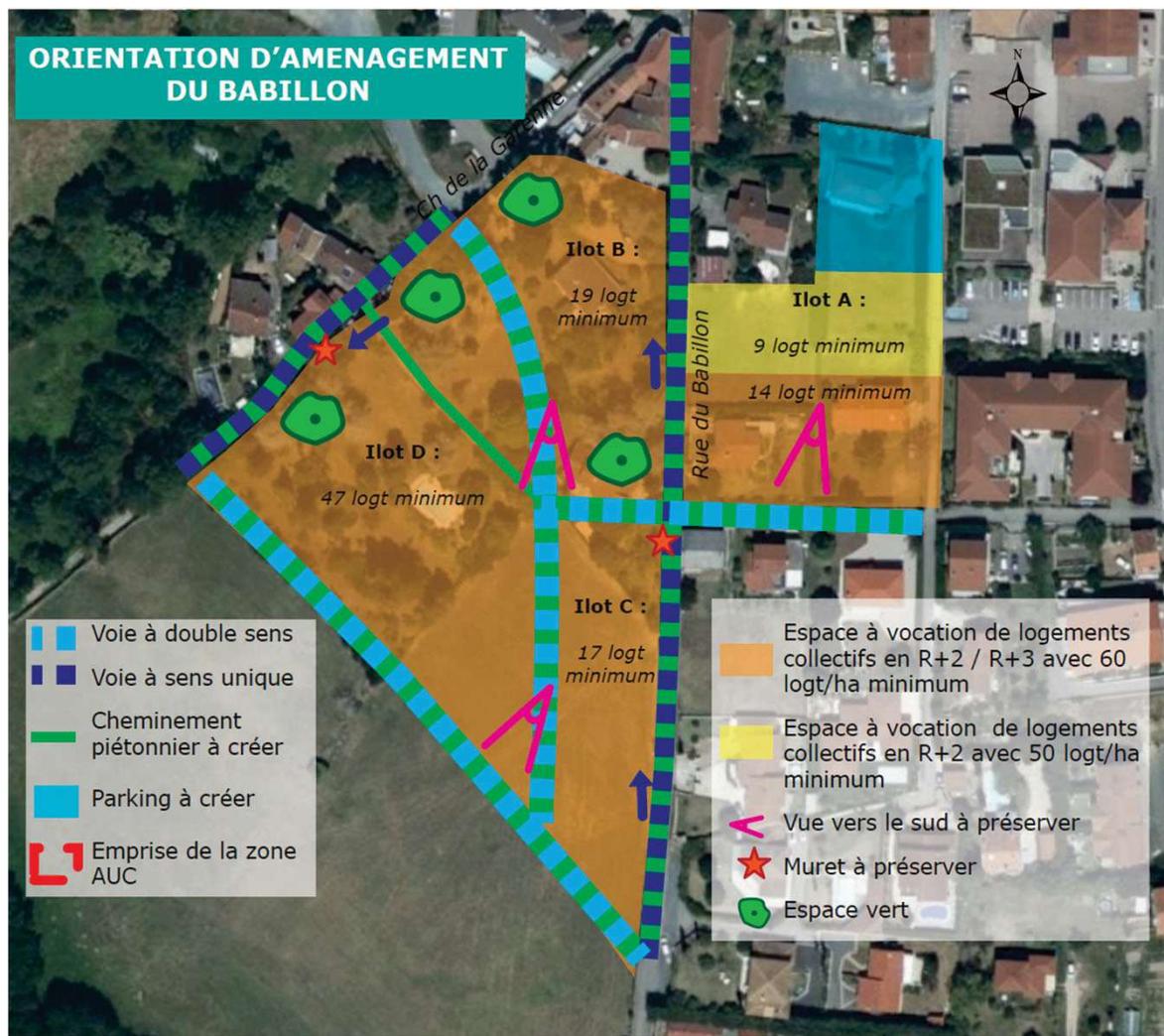
*Zone à urbaniser stricte  
(non réglementée)*

*Actuelles zones AUD et  
AUCh devenues AUA  
et UCh mais toujours  
soumises aux mêmes  
OAP*

## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LE CENTRE BOURG



## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LE CENTRE BOURG



*OAP sur le chemin du Babillon*

## PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LE CENTRE BOURG



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Vue patrimoniale depuis Maison Blanche : Veiller et justifier l'intégration paysagère des différents projets depuis cette vue
-  Élément patrimonial à protéger et mettre en valeur
-  Murets patrimoniaux à préserver (sauf ouvertures ponctuelles et limitées liées aux projets)
-  Seul accès possible à la partie nord de l'OAP (aucun accès possible après création de collectifs)
-  Espace vert à préserver
-  Arbre à préserver
-  Système de haies (écran visuel) à maintenir (replantation possible) ou prolonger - Retrait de 10 m des constructions par rapport au domaine public à respecter pour constituer un espace paysager suffisant
-  Espace à vocation exclusive de collectifs (R+3)
-  Espace à vocation exclusive de logements semi-groupés (R+1) et collectifs (R+2)

*OAP sur Charpieux*

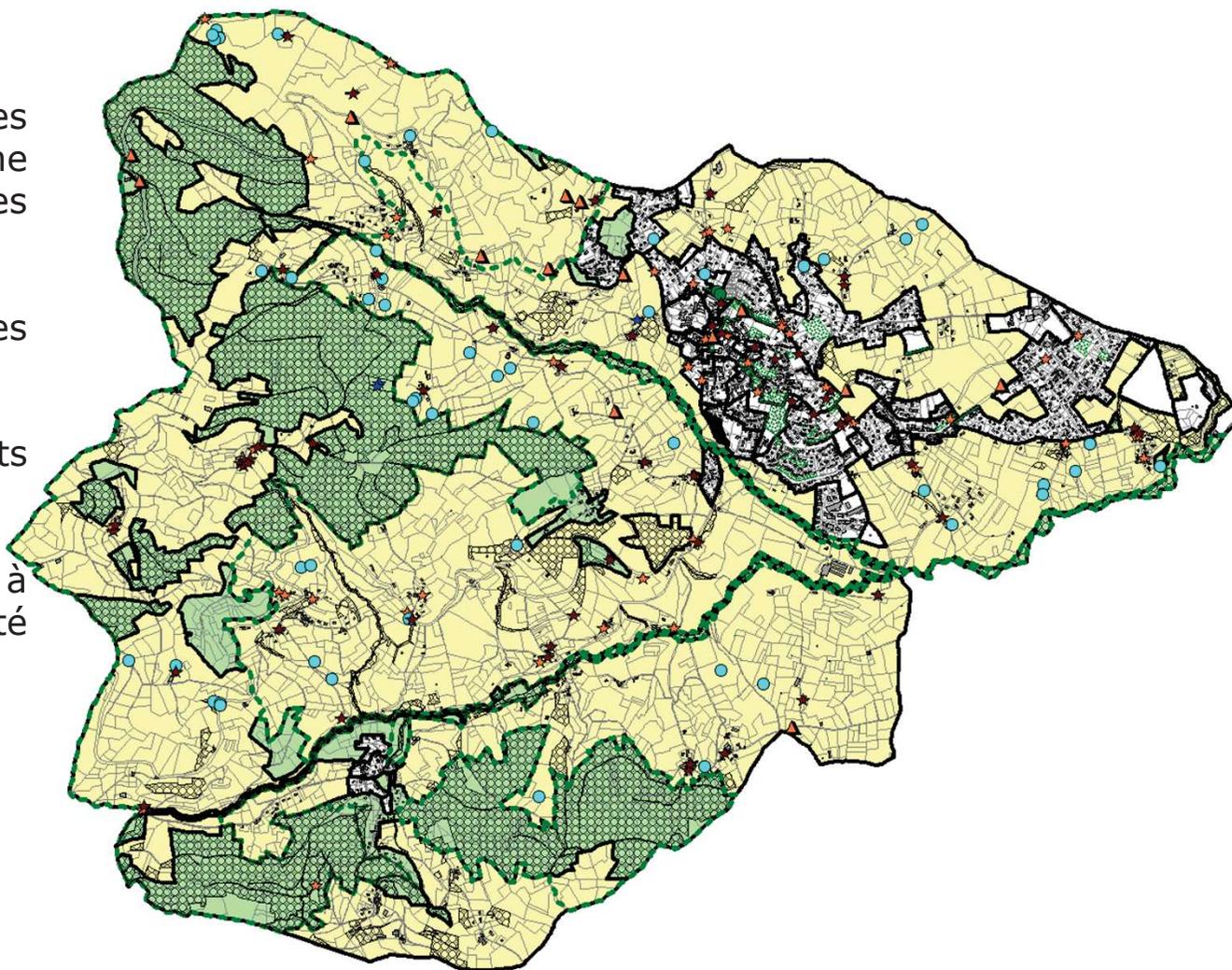
## ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Fin du « pastillage » des secteurs Nh et Ah : Même réglementation sur toutes les zones A et N

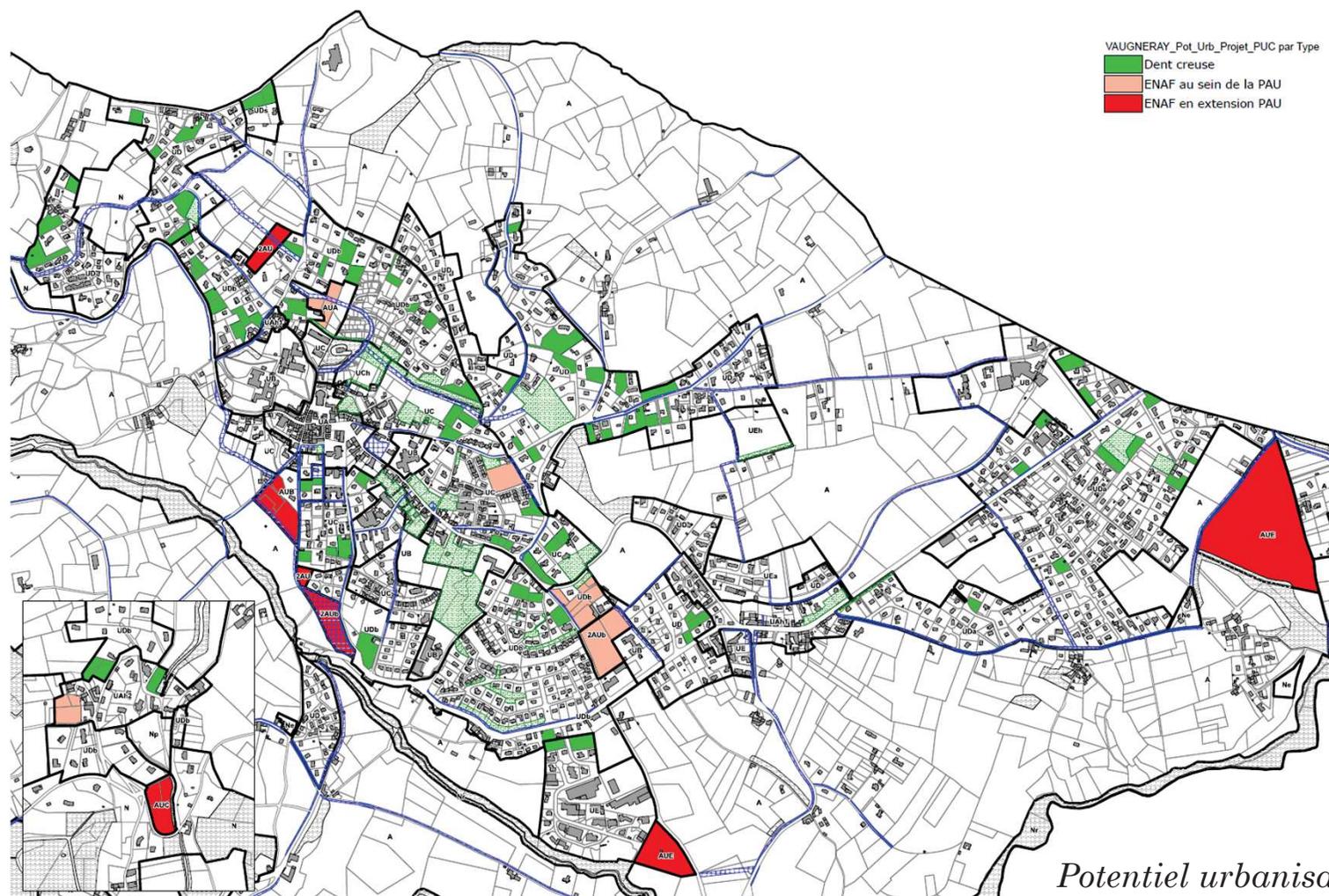
Poursuite de l'inventaire des éléments patrimoniaux

Fin des multiples changements de destination dans le PLU

Définitions de secteurs Ne à vocation économique (activité existante)



## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



## LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Zones	Superficie	Terrain non bâti		
		Dents creuses	ENAF au sein de la tâche urbaine	ENAF en extension de la tâche urbaine
<b>Total U + AU</b>	<b>249,21</b>	<b>13,26</b>	<b>3,84</b>	<b>12,23</b>
<i>Dont logement (ou mixte)</i>		12,82	2,33	2,36
<i>Dont économie</i>		0,44	0,00	8,83
<i>Dont équipement collectif</i>		0,00	1,51	1,04

*Potentiel urbanisable*

[..\..\Concertation\Documents\25.05.13 4a. Reglement ecrit.pdf](#)

[..\..\Concertation\Documents\25.05.13 3. OAP.pdf](#)

# Révision des PLU de Vaugneray et St Laurent de Vaux



REUNION PUBLIQUE DU 13/05/2025