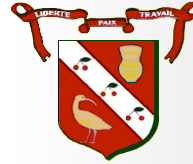
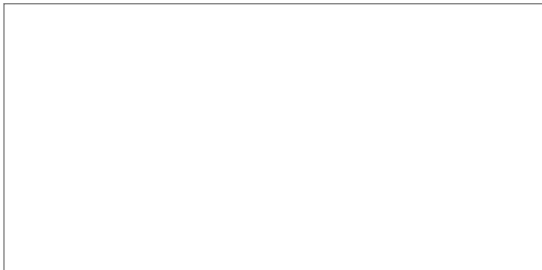
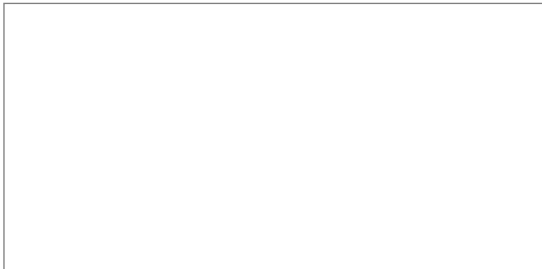


Projet de révision allégée n°1
Exposé des motifs
Extraits avant / après OAP,
Zonage et règlement



Révision allégée n°1 PLU de Vasselin



Exposé des motifs

Aout 2024

1. OBJECTIF DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1

Le PLU de Vasselin comporte une zone 1AU en cœur de village sur le secteur « Pré Marais », d'une surface d'environ 1,05 ha. C'est le secteur le plus stratégique du territoire par son positionnement, proche des principaux équipements, dont l'école).

Il est couvert au PLU par des OAP, dont l'objectif est :

- l'offre en logements diversifiée (10 à 15 au total) avec une portion de la zone de 25 à 30 logt/ha et l'autre de 10 à 15 logt/ha
- l'organisation de la zone (accès (sens unique d'amont en aval), stationnement public, et secteur d'implantation des logements en fonction de la densité)
- L'intégration d'un jardin pédagogique pour l'école et un accès secondaire notamment pour les livraisons de l'école
- Une ouverture à l'urbanisation sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et dans l'attente du renforcement du réseau d'eaux usées

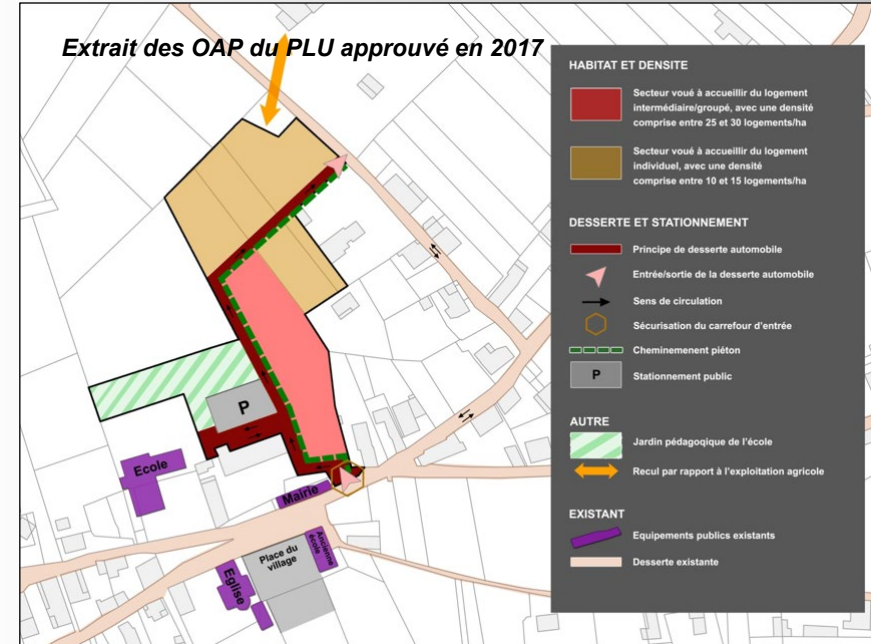
Les OAP donnent par ailleurs des précisions en termes d'intégration dans le paysage de ce terrain en pente, ainsi qu'en termes d'efficacité énergétique.

Les secteur comporte à la fois des terrains privés (Nord) et des terrains communaux (Sud et Ouest).

7 ans après l'approbation du PLU, ce secteur ne s'est toujours pas urbanisés. En cause, un terrain d'entente entre les propriétaires et la commune sur un projet global mais aussi une temporalité de projets qui n'est pas la même pour tous.

Certains aspects ne sont plus aussi pertinents et notamment :

- Bouclage de la desserte (même en sens unique) rajoutant une embranchement sur la RD qui en comporte déjà 4 sur environ 130 m à un endroit où la visibilité est limitée (par le bâti environnant, la largeur de la route, les dénivelés)



- L'imposition d'une unique opération d'aménagement qui paraît difficile de mettre en œuvre aujourd'hui

L'objectif de cette procédure est donc en priorité de revoir le mode d'urbanisation du secteur pour qu'elle puisse se débloquer en plusieurs opérations distinctes et permettre à la commune d'accueillir des habitants tel que prévu au PLU, selon les principes de diversité énoncés dans le PADD. Elle permettra par ailleurs de revoir les besoins spécifiques du secteur en termes d'accès et d'espaces spécifiques, et de favoriser une urbanisation progressive en privilégiant les secteurs les plus facilement accessibles et/ou les plus proches du centre bourg.

2. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD EN LIEN AVEC LE SECTEUR DE PRÉ MARAIS

Un des objectifs principaux du PLU en matière d'urbanisation dans son orientation n°1 du PADD « Maintenir un équilibre démographique », et ceci dans le respect du SCoT, est de permettre environ 25 logements donc environ 50% sous forme groupée ou collective et 50% sous forme individuelle soit une douzaine pour chaque typologie.

C'est sur le secteur de Pré Marais qu'a pu être traduite cette orientation en matière de diversification en logements puisque c'est la seule zone 1AU d'une taille suffisante pour permettre 10 à 15 logements, les autres potentialités du PLU en 2017 se résument à des tènements bien plus appropriés à du logement de type individuel.

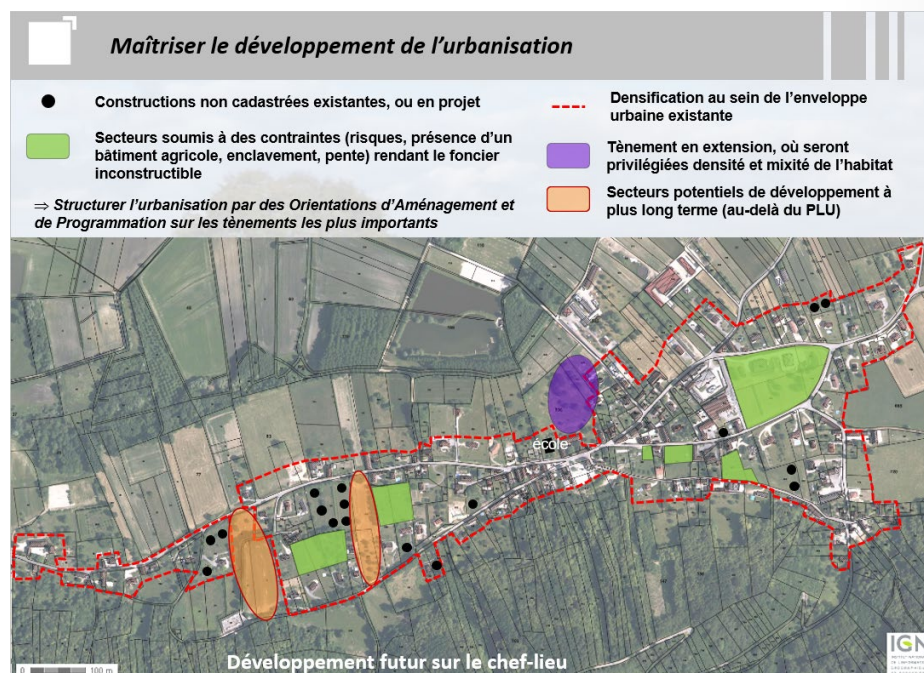
Cette orientation est illustrée par un schéma situant le secteur

de Pré Marais, « tènement en extension où seront privilégiées densité et mixité de l'habitat ».

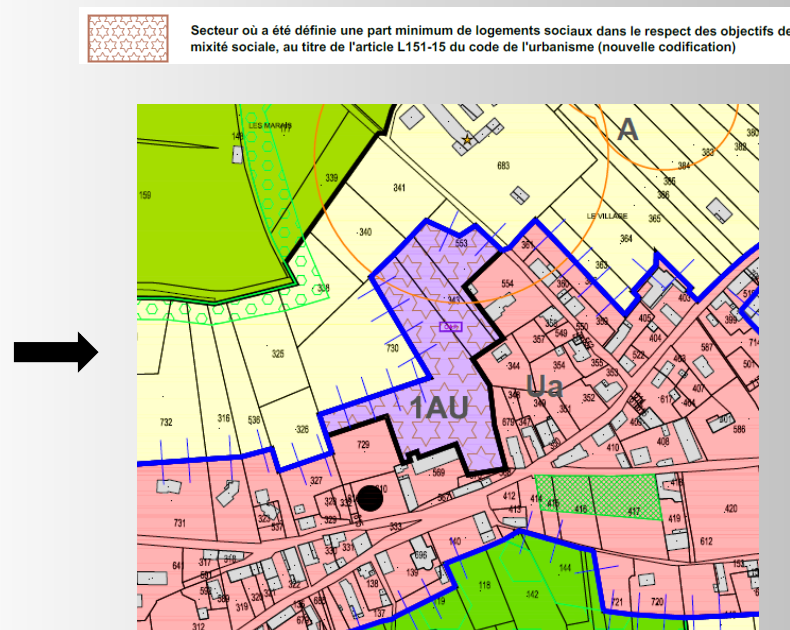
Cela a été traduit en termes de zonage par une zone 1AU et par un règlement spécifique qui impose entre autre la création de logements locatifs à prévoir.

Ce secteur est par ailleurs couvert par des OAP comme le préconise le PADD pour garantir la diversification de l'habitat.

Par cette procédure, les orientations du PADD restent inchangées. Toutefois, les conditions d'urbanisation, de desserte et les besoins en espaces communs ont évolués et portent donc à modifier les OAP, le zonage et le règlement du PLU.



Extrait du PADD du PLU approuvé en 2017



Extrait du zonage du PLU approuvé en 2017

3. EVOLUTION DES PRINCIPES D'URBANISATION DE PRÉ MARAIS

3.1 Avancement des études sur le secteur

Depuis l'approbation du PLU, ce secteur prioritaire dans le développement de l'urbanisation a fait l'objet de échanges avec différents professionnels de l'aménagement, les propriétaires et la mairie qui n'ont jamais aboutis au regard du coût d'aménagement et de la réticence de certains propriétaires à conserver leur terrain pour mener à bien leur propre projet de constructions (notamment sur des terrains support à des mobiles homes autorisés pour remplacer ces derniers) .

Le fait qu'il soit imposé une seule opération d'aménagement d'ensemble bloque l'urbanisation du secteur et l'accueil de nouveaux foyers sur la commune. Cela devient aujourd'hui une contrainte importante pour la commune, puisque les tenements disponibles et le bâtis à réinvestir en zones U a été largement entamé depuis 2017.

C'est donc aujourd'hui une nécessité de permettre plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble indépendantes de manière à débloquer cette situation. Cela aura l'avantage de phaser l'urbanisation.



3.2 Des conditions de dessertes qui ne conviennent plus

Le terrain est en pente descendante du Sud (depuis la rue de la Forge) au Nord. Les OAP imposent un sens unique dans ce sens descendant pour éviter une sortie en pente et supplémentaire sur la rue de la Forge (traversée principale du bourg de Vasselin). Cet accès aurait également permis de desservir le bas de l'école pour des livraisons, les caves de logements existants et un parking public. Même s'il était envisagé un sens unique, ce cumul d'usages ne semble plus pertinent pour des raisons de sécurité et nuisances, tant pour les riverains actuels que pour les futurs habitants du secteur.

Se pose également le statut peu évident de ce qui est de l'ordre d'équipements publics et d'équipements propres à la future zone d'urbanisation.

Aujourd'hui, les réflexions qui portent sur ce secteur en terme de dessertes et circulations ou d'espaces publics :

- **Le parking public** prévu en contrebas de la mairie n'a pas lieu d'être : le stationnement sur la place de l'église, face à la mairie est de capacité suffisante. Il est à rappeler que l'essentiel de la population de Vasselin habite le village et que seules une dizaine de constructions (hors plateau) se trouvent à plus de 600 m des services de la mairie et de l'école. Par ailleurs ce parking était voué à servir les futurs habitants du futur quartier et doit être prévu dans les opérations qui y seront envisagées
- En contrepartie, la commune souhaite se maintenir un terrain disponible en bordure de la rue de la Forge pour des besoins éventuels d'équipement au regard de l'évolution de population à venir
- **La desserte existante pour desservir la construction de 4 logements en contre bas de la mairie doit être maintenue**, sur l'aval de ses dernières. Il s'agit d'une desserte ponctuelle, la principale étant à l'amont de la construction
- **Le projet d'une desserte secondaire pour l'école (livraison, incendie...) tel que prévu dans les OAP doit également être maintenue**

3. EVOLUTION DES PRINCIPES D'URBANISATION DE PRÉ MARAIS



Desserte de la construction à l'aval de la mairie où était prévu l'accès aux futurs logements








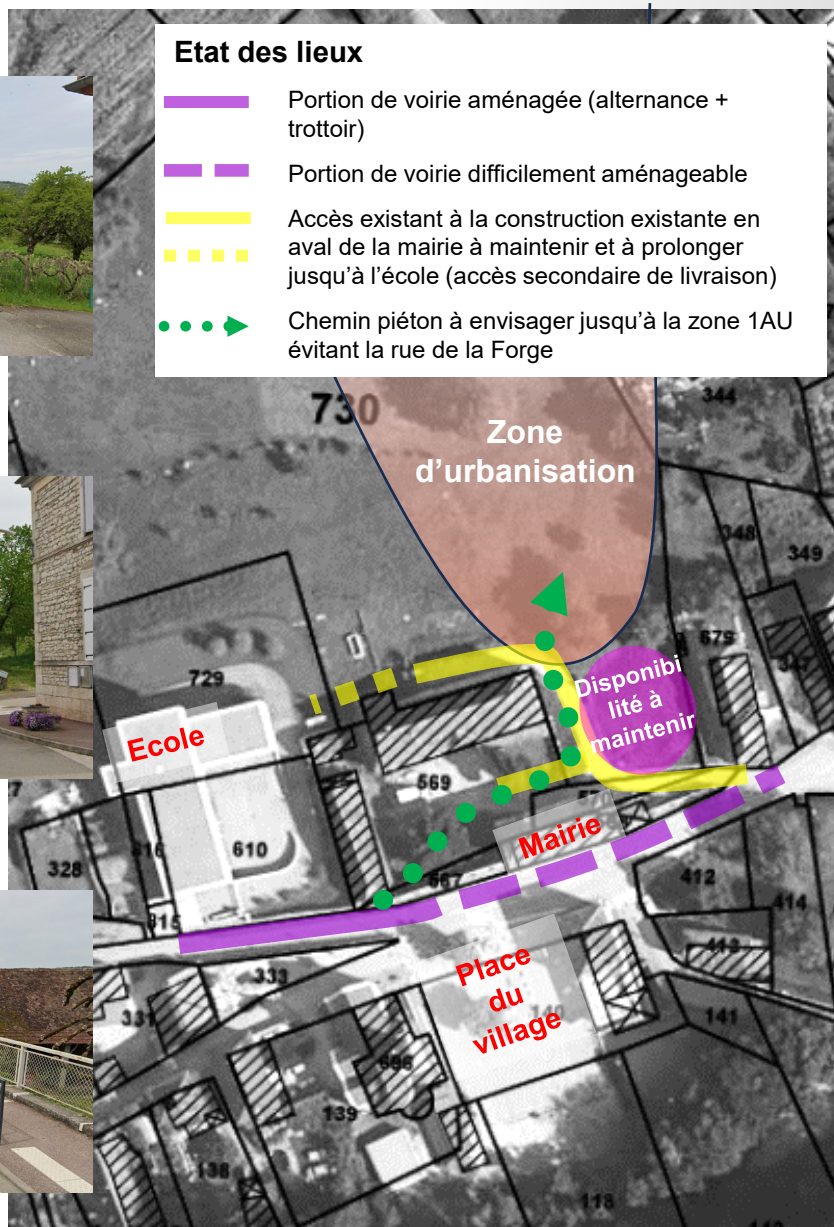
Embranchements de rues, courbe de la rue de la Forge, et arrêt scolaire collégien



Circulation alternée et trottoir sécurisé entre école et mairie

Etat des lieux

-  Portion de voirie aménagée (alternance + trottoir)
-  Portion de voirie difficilement aménageable
-  Accès existant à la construction existante en aval de la mairie à maintenir et à prolonger jusqu'à l'école (accès secondaire de livraison)
-  Accès existant à la construction existante en aval de la mairie à maintenir et à prolonger jusqu'à l'école (accès secondaire de livraison)
-  Chemin piéton à envisager jusqu'à la zone 1AU évitant la rue de la Forge



En termes de desserte piéton et notamment pour accéder à l'école, la commune de Vasselín est confrontée à l'étrouffement de la rue de la Forge, traversée principale du village, et donc à la sécurité des écoliers sur des trottoirs de taille limitée.

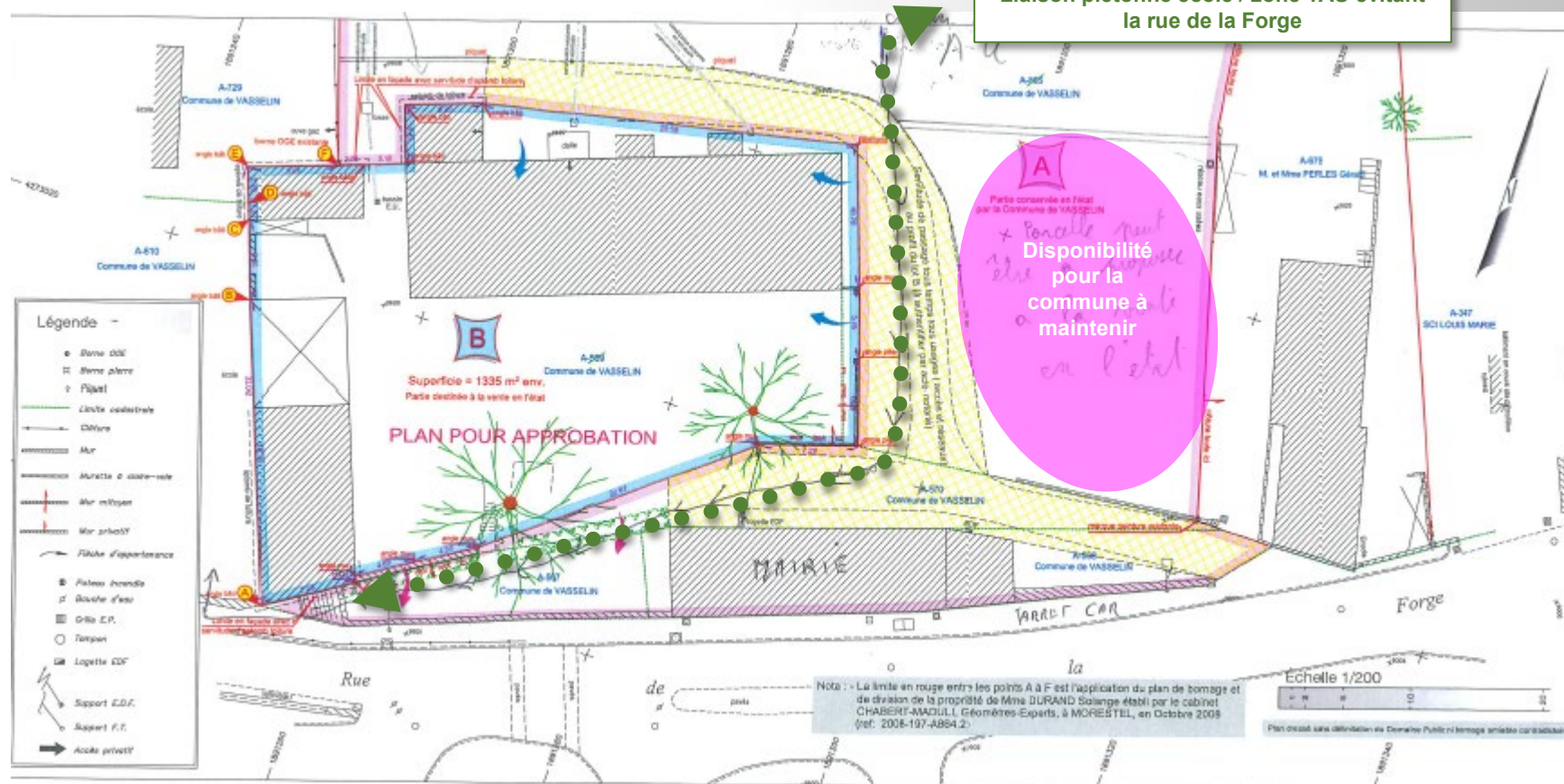
Avec la construction de l'école, des aménagements de voirie ont été réalisés en circulation alternée sur une portion où la visibilité le permet et un trottoir élargi et protégé de barrières.

Cet aménagement ne peut être envisagé au niveau de la mairie et plus à l'Est sur la rue de la Forge :

En effet, la courbe de la rue, les embranchements avec d'autres rues, l'arrêt scolaire des collégiens... ne permettent pas d'envisager une circulation alternée et donc de concevoir des trottoirs adaptés sur la rue et a fortiori lorsque la zone 1AU accueillera 10 à 15 logements supplémentaires.

C'est pourquoi, en 2022, la commune a envisagé sur cette portion, une circulation piétonne séparée de la rue de la Forge en contrebas de la mairie et en lien avec la future zone d'urbanisation. Les terrains sont en cours d'acquisition.

3. EVOLUTION DES PRINCIPES D'URBANISATION DE PRÉ MARAIS



3.3 Les projets qui ne sont plus d'actualité

Une autre alternative, présentée ci-dessus, a été trouvée pour le cheminement piéton depuis la future zone d'urbanisation et ne passera plus en aval de la construction située en dessous de la mairie. Cela évitera au groupe scolaire de devoir gérer 2 accès différenciés des écoliers.

La commune veut se garder une « disponibilité » qui donne sur la rue de la Forge et proche de la mairie au cas où des besoins particuliers en équipements ou autres apparaissent suite à l'urbanisation de la zone 1AU.

Dans le PLU de 2017 avait été imaginé un jardin pédagogique à destination de l'école. Ce projet avait été initié mais n'a pas eu le succès escompté. Il n'est plus d'actualité et l'école dispose d'espaces extérieurs si un jour elle souhaitait entretenir de nouveau un tel espace.

3. EVOLUTION DES PRINCIPES D'URBANISATION DE PRÉ MARAIS

3.4 Le souhait d'améliorer la desserte agricole

Le projet retenu en 2017 dans le PLU aurait imposé aux agriculteurs qui entretiennent les terrains en aval de la mairie soit à prévoir une desserte par un champ cultivé soit à passer par l'entrée prévue de la zone qui cumulait beaucoup d'usages (chemin piéton, desserte de la zone, accès secondaire école, accès parking...).

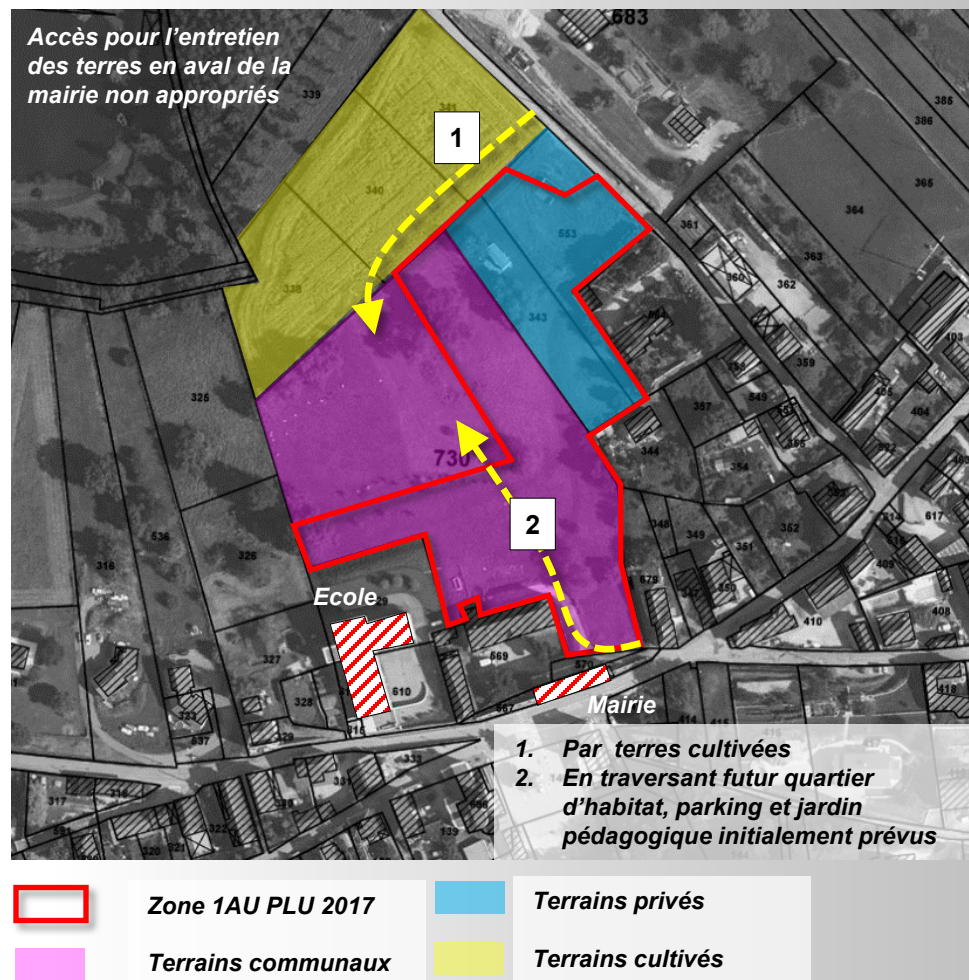
Le projet est aujourd'hui de maintenir l'accès existant utilisés par les agriculteurs depuis la rue de la forge sans prendre sur le terrain cultivé ni avoir à traverser le futur quartier d'habitat mais en limitant les conflits d'usage qui paraissent évidents si on maintient l'accès au futur quartier d'habitat par ici.

3.5 Le traitement des eaux usées

Le problème lié à la gestion des eaux usées est résolu. Vasselin est relié dorénavant avec une pompe de relevage à la station d'épuration de Vézeronce Curtin calibrée pour les habitants actuels ou à venir des différentes communes.... La condition d'urbanisation évoqué dans le PLU approuvé en 2017 peut être levée pour ce secteur.

3.6 En conclusion :

L'ensemble de ses réflexions conduisent à revoir également le zonage en fonction de ce qui restera à termes du domaine public et les équipements propres au futur quartier d'habitat, en ne pénalisant pas l'activité agricole.



4. UNE ÉVOLUTION DU ZONAGE

4.1 Pourquoi une évolution du zonage ?

Les projets de parking public et de jardin pédagogique n'étant plus d'actualité,

⇒ **il convient de rendre ces surfaces initialement en 1AU à l'agriculture en A en aval de la mairie.**

En contrepartie, sera pris sur les surfaces vouées initialement au nouveau quartier, un ténement sur la route de la Forge et proche de la mairie que la commune souhaite conserver pour des besoins ultérieurs. Ce ténement doit pouvoir être disponible indépendamment de l'urbanisation du secteur.

De la même manière l'accès secondaire à l'école et aux caves de la construction existante en aval de la commune sera indépendant de l'urbanisation du futur quartier.







⇒ Ce ténement est maintenu en 1AU mais son urbanisation sera indépendante de celle du quartier d'habitat.

La partie de la zone 1AU grevée de cette surface nécessaire à la collectivité. Elle devra par ailleurs dorénavant comporter une voirie double sens et du stationnement suffisant qui était prévu en partie dans le parking public sous la mairie. Il convient donc de redonner de la surface au quartier d'habitat pour répondre au nombre et à la diversité de logements prévus dans le PADD et les OAP

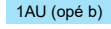
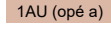

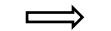
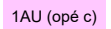


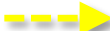

⇒ **La zone 1AU sera donc élargie sur la zone A sur sa partie Ouest.**

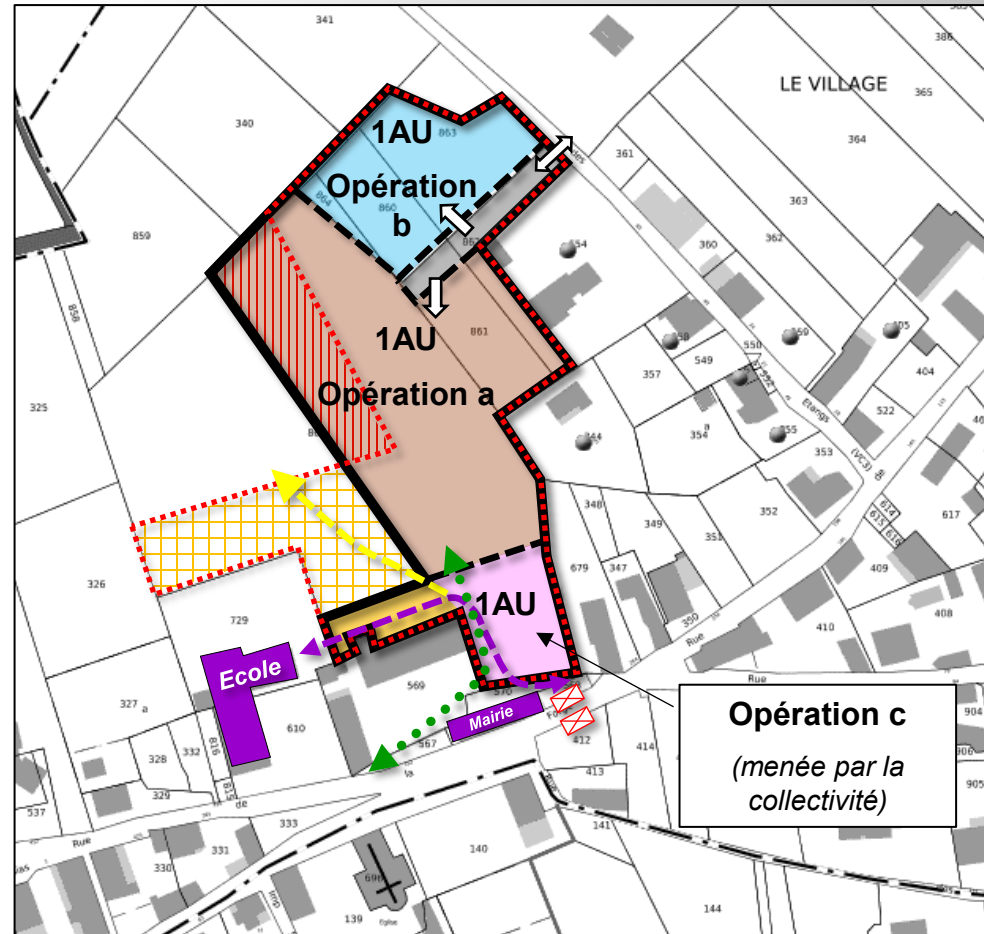
Le schéma de la page suivante permet d'illustrer ces principes.

4. UNE ÉVOLUTION DU ZONAGE

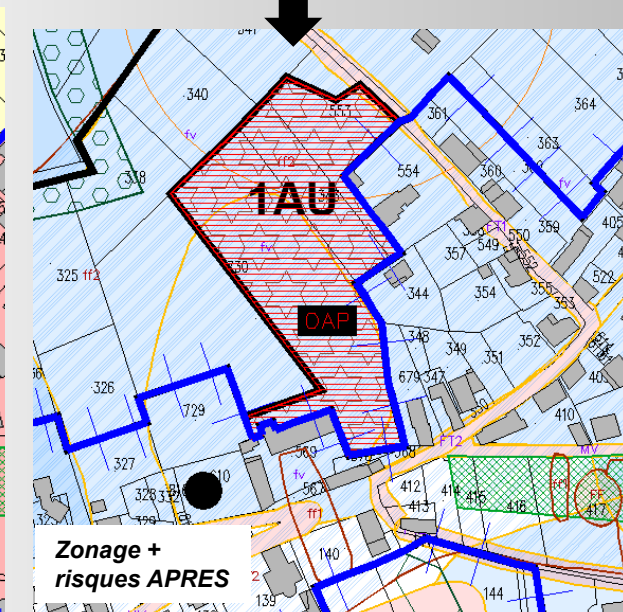
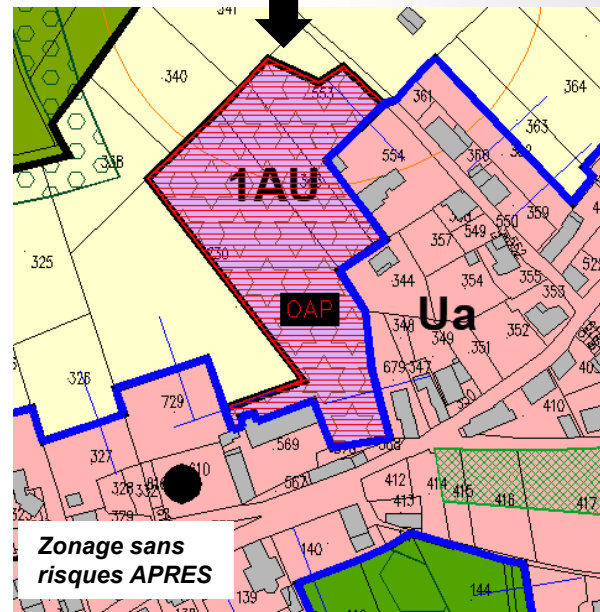
-  Périimètre zone 1AU avant modification
-  Nouveau périmètre de la zone 1AU
-  Secteur rendu à l'agriculture (passant de 1AU à A)
-  Secteur pris sur la zone A (passant de A à 1AU)
-  1AU
-  1AU

Evolution du secteur en 1AU

-  1AU (opé b)
-  1AU (opé a)
-  Accès commun aux 2 opérations privées depuis la rue des Etangs
-  Desserte des secteurs depuis cet accès commun
-  1AU (opé c) Espace maintenu pour les besoins de la collectivité (équipements ou autre)
-  Accès maintenu pour :
 -  - Livraisons école et accès caves existantes
 -  - Desserte agricole à maintenir
 -  - Cheminement piéton entre école et future zone d'urbanisation



L'évolution du PLU permettrait de rendre 600 m² à l'agriculture.



5. EVOLUTION OAP N°1 PRÉ MARAIS

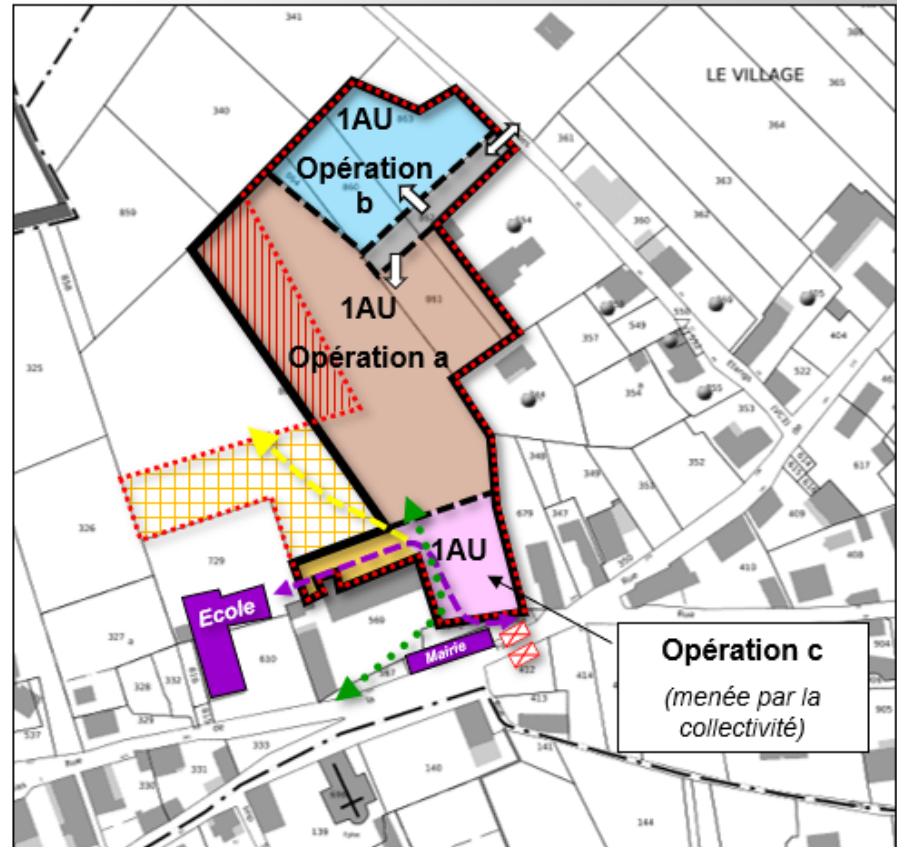
5.1 Prise en compte des intentions développées précédemment

Les OAP vont évoluer sur la base du schéma présenté précédemment en ce qui concerne :

- La suppression du jardin pédagogique et du parking public
- Le nouveau tracé du cheminement piéton qui passera en aval de la mairie pour rejoindre la rue de la Forge où des aménagements sécurisés pour les écoliers ont pu être faits
- La desserte de la partie amont du terrain qui se fera directement depuis la rue de la Forge. Elle permettra de desservir l'école (accès ponctuel secondaire pour les livraisons), la construction en contrebas de la mairie (4 logements), comme cela était prévu dans le PLU approuvé en 2017. Elle desservira également le ténement en partie amont que se réserve la commune pour des besoins éventuels (opération gérée par la collectivité). Elle permettra également le passage des véhicules agricoles vers les terrains en aval de la mairie pour leur entretien.
- Le secteur voué à accueillir les logements sera scindé en 2 opérations privées distinctes avec accès commun depuis la rue des Etangs et une desserte en double sens
- Par ailleurs, l'assainissement n'est plus une contrainte et n'a plus lieu d'être une condition à l'urbanisation.

L'ensemble de ces évolutions conduisent à modifier le périmètre des OAP au regard de l'évolution du périmètre de la zone 1AU.

Afin de faciliter les opérations d'aménagement en les rendant rentables pour les aménageurs, il ne sera plus exigé de logements locatifs **de type sociaux**. Par contre les exigences resteront sur la part de locatif.

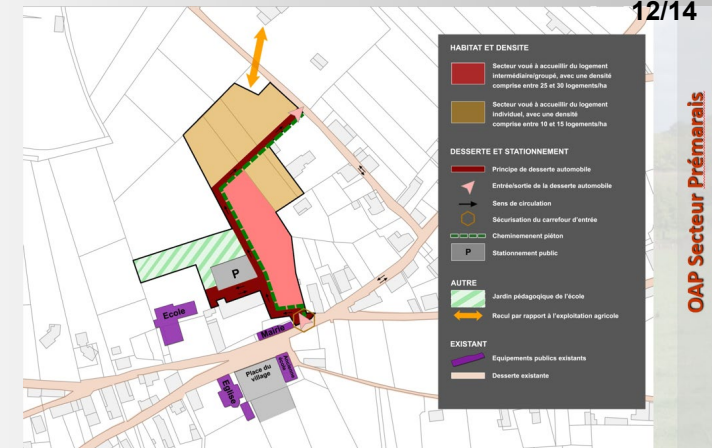


4.2 Les orientations inchangées

Dans le respect du PADD, les objectifs restent les mêmes en ce qui concerne :

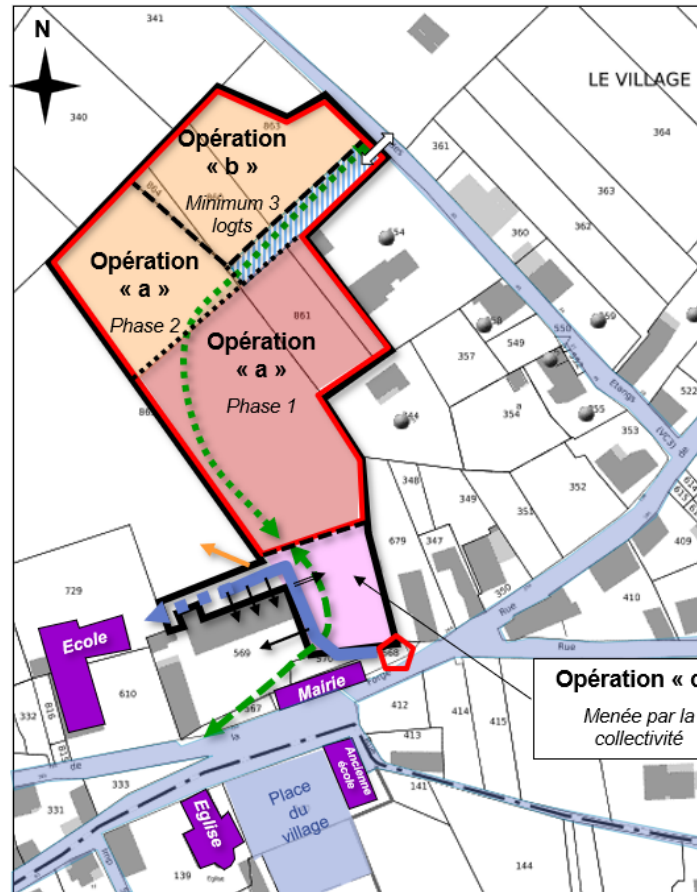
- La mixité de l'habitat (typologie et mixité, avec un minimum de logements locatifs à prévoir) la densité et le nombre de logements à prévoir
- L'intégration des nouveaux logements dans le paysage urbain
- L'efficacité énergétique à promouvoir pour les nouveaux bâtiments
- La prise en compte des risques naturels et de l'environnement

5. EVOLUTION OAP N°1 PRÉ MARAIS



OAP Secteur Prémarais

- Périmètre OAP**
Equipements publics
Dessertes existantes
- Espace de développement de l'habitat sous forme de 2 opérations privées**
Opé a Limite entre les deux opérations
Opé b d'habitat indépendante « a » et « b »
- Secteurs à vocation d'habitat (opérations privées « a » et « b »)**
- Secteur à l'amont voué à accueillir du logement de type intermédiaire, avec une densité comprise entre 25 et 30 logts / ha**
 ⇒ Sur l'opération « a » les logements d'une densité comprise entre 25 et 30 logts/ha **devront se faire en priorité** sur ceux de 10 à 15 logts/ha
 ⇒ Le secteur d'une densité comprise entre 25 et 30 logts devra comporter **un minimum de 6 logements de type intermédiaire**
- Secteur à l'aval voué à accueillir du logement individuel ou groupé, avec une densité comprise entre 10 et 15 logts / ha**
 ⇒ L'opération « b » doit pouvoir accueillir **un minimum de 3 logements**
- Accès commun des 2 opérations privées depuis la rue des Etangs**
 Création d'un cheminement piétonnier sécurisé entre le cheminement communal à créer et la rue des Etangs
- Autre secteur**
 Espace maintenu pour les besoins de la collectivité (opération de gestion collective « c » indépendante des opérations « a » et « b »)
- Autres dessertes**
- Aménagement de la voie d'accès existante depuis la rue de la Forge
 - Sécurisation de l'embranchement sur la rue de la Forge
 - Prolongement jusqu'à l'école pour les livraisons école
 - Accès aux logements et caves existantes
 - Accès au ténement dans le prolongement de la mairie
 - Desserte agricole
 - Chemin piétonnier public à créer entre rue de la Forge et zone 1AU



OAP Secteur Prémarais

Schéma OAP AVANT

Schéma OAP APRES

6. EVOLUTION DU RÈGLEMENT

L'évolution du règlement concerne uniquement le mode d'ouverture à l'urbanisation sous forme de 2 opérations distinctes sur chacune des zones 1AUa et 1AUb, ainsi que la suppression de la condition de mise en conformité du traitement des eaux usées réalisée.

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation	CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU La zones 1AU correspond aux secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation
1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sur l'ensemble des zones 1AU, toutes les constructions sont interdites en dehors : [...]	1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sur l'ensemble des zones 1AU, toutes les constructions sont interdites en dehors : [...]
1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admis sous conditions : - Les terrassements de sol à condition que : [...] L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. [...] De plus, sur ces secteurs où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. [...] POUR LA MIXITE SOCIALE L'ouverture à l'urbanisation du secteur faisant l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (nouvelle codification), se fera sous réserve de la création de 20 % de logements de catégorie PLUS et/ou PLS, parmi le programme de logements envisagé (à arrondir au nombre supérieur).	1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES En zone 1AU, sont admis sous conditions : - Les terrassements de sol à condition que : [...] L'ouverture à l'urbanisation se fera sous forme de 3 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes et indépendantes les unes des autres telles que préciser dans les OAP n°1 secteur Pré Marais. [...] De plus, sur ces secteurs où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. [...] POUR LA MIXITE SOCIALE La zone 1AU devra comporter à minima 20 % de logements locatifs au titre du L151-15 du code de l'urbanisme (à arrondir au nombre supérieur). Cette part de logements sera à appliquer aux opérations « a » et « b » à vocation d'habitat telles que définies dans les OAP n°1 de Pré Marais.

6. EVOLUTION DU RÈGLEMENT

Rédaction initiale (à modifier ou supprimer)	Rédaction après modification (reprise)
<p>1AU-4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</p> <p>[...]</p> <p>4.2) Assainissement :</p> <p>Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p><i>La constructibilité des zones urbaines est soumise à des conditions particulières, au titre de l'article R123-11-b</i></p> <p>TRAITEMENT DES EAUX USEES</p> <p>- La zone AU ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur</p> <p>[...]</p>	<p>1AU-4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX</p> <p>[...]</p> <p>4.2) Assainissement :</p> <p>Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>[...]</p>