

# PLU DE VINSOBRES

– Commune de la Drôme –



## DOSSIER DE PRESENTATION SYNTHETIQUE DES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 – Mars 2021

### 1. Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU

La commune de Vinsobres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2019.

Depuis sa mise en œuvre, la commune rencontre des difficultés dans la réalisation des deux OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation – destinées à la création de nouveaux logements sur la commune. La commune de Vinsobres souhaite donc faire évoluer son document d'urbanisme et procéder à une modification de droit commun visant à :

- Modifier les OAP n°1 et n°2 pour assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements,
- Adapter le nombre de logements à produire dans chacune des OAP n°1 et n°2,
- Ajuster les emplacements réservés notamment au regard des évolutions des OAP,
- Adapter le règlement écrit et le zonage en cohérence avec les modifications apportées dans les secteurs d'OAP.

Ainsi, par délibération du 8 mars 2021, la commune de Vinsobres a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. Justification de la procédure mise en œuvre

#### 2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification de droit commun n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31) qu'elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

**... mais modifient les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## 2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification de droit commun

Les évolutions du PLU envisagées par la commune nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun car les ajustements du nombre de logements à produire dans chacune des OAP conduit à une diminution des possibilités de construire sur un des deux secteurs.

### **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification de droit commun du PLU sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

## 2.3. Une procédure faisant l'objet d'une demande au cas par cas

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Vinsobres doit faire l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale. Cette demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sera réalisée une fois les études suffisamment avancées.

### 3. Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1

Pour assurer une meilleure greffe urbaine et garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, la commune de Vinsobres souhaite revoir le nombre de logements à produire dans les deux OAP du centre-bourg à savoir l'OAP n°1 dite « La Bane » et l'OAP n°2 « La Paran », localiser l'espace commercial dans l'OAP n°1 et revoir les besoins en stationnement public dans l'OAP n°2.

#### OAP n°1 – La Bane

L'OAP n°1 concerne le secteur de La Bane situé au cœur du centre urbanisé du village, en contrebas du centre historique. Cette proximité avec les réseaux, équipements et services confère une place stratégique au site dans l'optique de développement d'un quartier à dominante résidentielle. Le secteur de La Bane représente une vaste dent-creuse et offre une opportunité de développement communal répondant à l'évolution démographique attendue, dans le respect de la limitation de la consommation d'espace. Cette OAP concentre également plusieurs enjeux paysagers avec des ouvertures visuelles depuis le site de projet vers le Mont-Ventoux et le cœur historique de la commune.

Les objectifs retenus dans l'OAP n°1 actuellement en vigueur prévoit de :

- Créer environ 65 logements pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements mixte et diversifiée ;
- Composer un nouveau quartier alliant densité de construction et espaces publics et verts de qualité ;
- Prévoir les équipements nécessaires à la population actuelle et à venir sur la commune ;
- Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services du village ;
- Proposer un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune ;
- Organiser les déplacements ;
- Préserver les qualités paysagères de la commune, notamment les cônes de vue identifiés sur le site de La Bane.

#### Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 :

- Diminuer le nombre de logements à produire à l'échelle de l'OAP (entre 5 et 10 logements en moins dans l'ensemble des secteurs de l'OAP n°1),
- Localiser l'espace commercial et/ou de service à prévoir dans le secteur n°3.

## OAP n°2 – La Paran

Le site de La Paran est situé dans la partie sud du village, entre le cimetière et le stade ; il constitue l'OAP n°2 du PLU. L'importance du secteur et son positionnement à proximité du chemin de La Paran en font un espace stratégique pour le développement de la commune.

Le secteur représente une vaste dent creuse dont l'urbanisation permettra de répondre aux besoins de construction sans extension urbaine.

L'urbanisation prévue dans l'OAP n°2 actuellement en vigueur vise à répondre à plusieurs objectifs :

- Créer une vingtaine de logements pour répondre aux besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements à destination des jeunes ménages et des primo-accédants ;
- Intégrer les futures constructions dans le contexte urbain préexistant ;
- Contribuer à la mise en valeur du chemin de La Paran ;
- Créer des voies de desserte servant à l'opération et améliorant les déplacements dans le village ;
- Proposer une offre publique de stationnement pour répondre aux besoins de cette partie du village

### Evolution envisagée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 :

- **Augmenter le nombre de logements à produire à l'échelle de l'OAP (entre 5 et 10 logements supplémentaires),**
- **Revoir les besoins en matière de stationnement public. Au regard de la réévaluation des besoins en matière de stationnements dans le quartier de La Paran, la commune envisage de réduire l'emplacement réservé.**