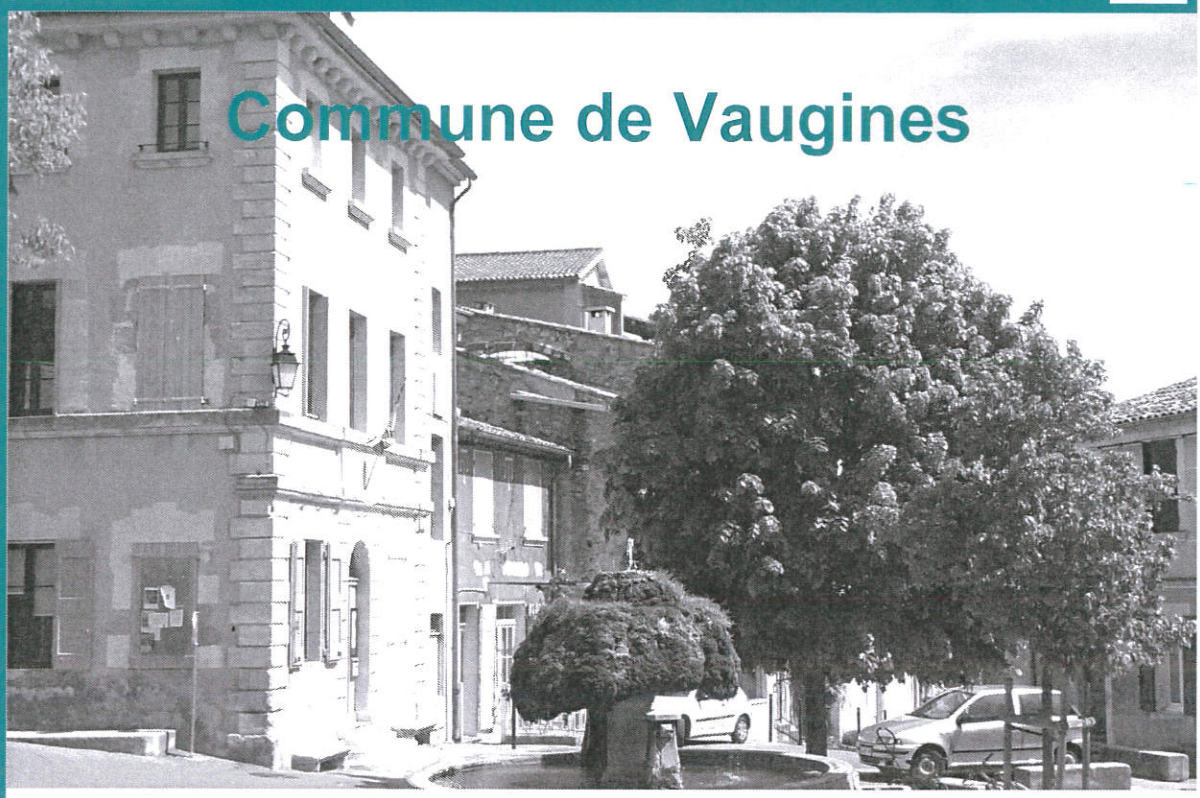
Commune de Vaugines



Présentation du projet de développement communal

Les enjeux définis en 2008 par le Conseil municipal

3 grands objectifs ont été définis par le conseil municipal :

- Stopper la baisse de la population
- Rééquilibrer les tranches d'âge
- Redynamiser la vie communale (relancer une vie sociale sur Vaugines)

Comment ?

1) Utiliser la proximité des élus avec la population
2) Anticiper les évolutions
3) Dégager les moyens financiers pour atteindre les objectifs

Les moyens utilisés pour répondre à ces objectifs

1) Utiliser la proximité des élus avec la population

Grâce à la connaissance de la population, les élus sont au centre des décisions de certains propriétaires sur l'évolution de leur patrimoine.

Ils peuvent donc entrer en discussions et en négociations avant que les ventes ne soient mises sur la place publique.

L'intérêt est que cela donne du temps aux équipes municipales pour affiner leur projet et mettre en œuvre les financements possibles.

2) Anticiper les évolutions

Grâce à leur connaissance du terrain, les élus peuvent provoquer des négociations avec certains propriétaires.

C'est ainsi qu'en 2010, le maire actuel rencontre un agriculteur et lui propose de lui acheter son terrain agricole en continuité sud du village, tout en lui laissant la jouissance pendant 10 ans.

En 2020, la commune sera donc propriétaire d'une parcelle de 3 400 m² environ.

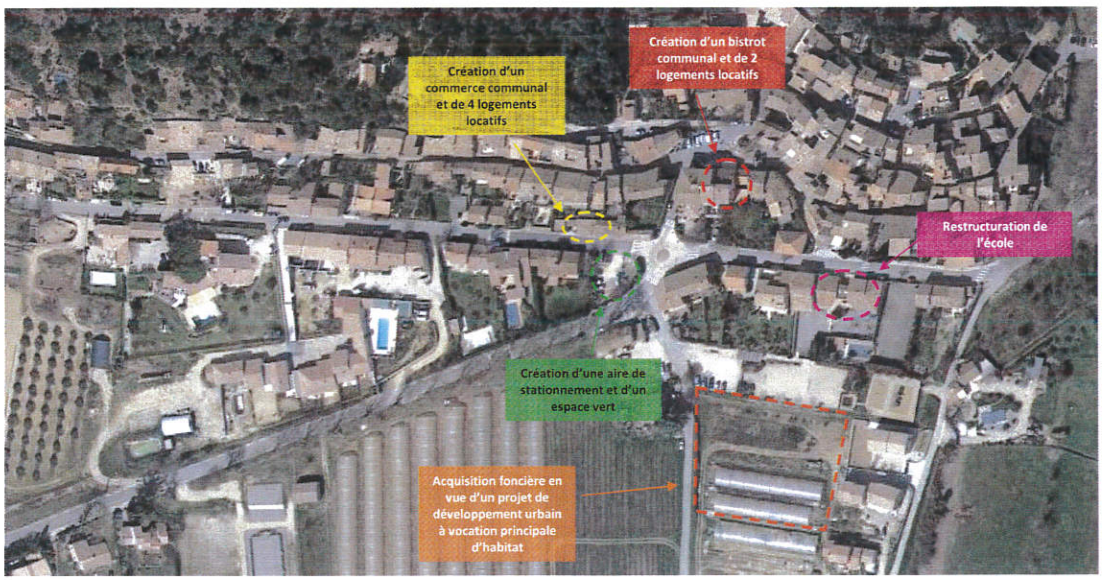
Sur ce terrain a été définie, dans le cadre de l'élaboration du PLU, une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dont l'objectif est de densifier cet espace tout en protégeant les vues et en maîtrisant l'implantation des constructions (cf diapo n°16).

3) Dégager les moyens financiers pour atteindre les objectifs

La commune de Vaugines est devenue experte dans la recherche des subventions qui peuvent être mobilisées pour financer les opérations souhaitées par les élus.

Cette mission est essentielle car comme va le démontrer la présentation des plans de financement, des disponibilités financières existent, il suffit de les demander, mais cela requiert de la technicité, de la persévérance et du temps.

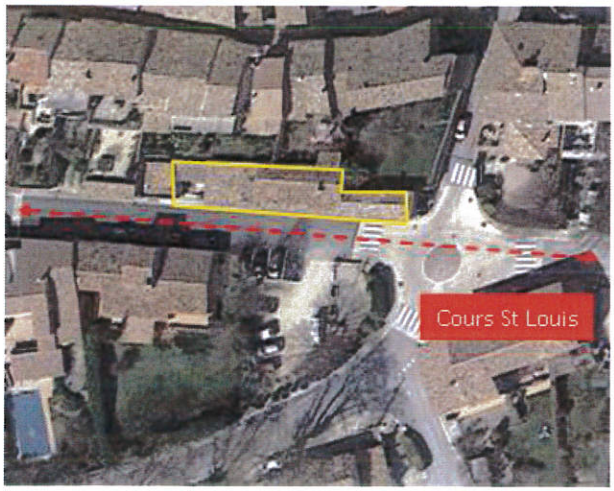
Localisation des projets de développement communaux



1. La création d'un commerce communal et de 4 logements locatifs (2008-2009)

- Acquisition par la commune de Vaugines, d'un immeuble situé sur le Cours St Louis, axe structurant du village

- Réalisation d'une boulangerie communale (multiservices) ainsi que de 4 logements locatifs conventionnés PLUS



Photographies avant travaux

1. La création d'un commerce communal et de 4 logements locatifs (2008-2009)

Plan de financement

Coût total d'acquisition :		286 000 €	
Coût total des travaux :		428 000 € (avec honoraires)	
	soit	**714 000 €**	
Montant des subventions :		410 490 € environ (soit 57% du coût total)	
Pour l'acquisition :			
Conseil Régional :		128 610 €	
Conseil Général :		18 294 €	
Pour les travaux :			
Conseil Régional :		49 737 €	
Conseil Général :		27 000 €	
Dotation parlementaire :		14 347 €	
Contractualisation :		34 600 €	
Subvention PLUS :		16 111 €	
D.G.E. :		85 440 €	
F.S.L. :		15 000 €	
FISAC :		21 800 €	
Auto financement communal :		33 512 €	
Prêt sur 20 ans		270 000 €	mensualités : 1 500€
Loyers logement + commerces :			1 435 €
Reste à charge :			**65 €**

Photographies après travaux

2. La création d'une aire de stationnement et d'espaces verts (2011)

- Aménagement réalisé en entrée de village sud, en venant de Lourmarin, face à la boulangerie et aux logements communaux

- Réalisation d'un parking de 10 places, à proximité du centre du village, et d'un espace de rencontres paysager (espaces verts, panneau d'informations, table de pique-nique)

Photographies avant travaux

2. La création d'une aire de stationnement et d'espaces verts (2011)

Photographies après travaux

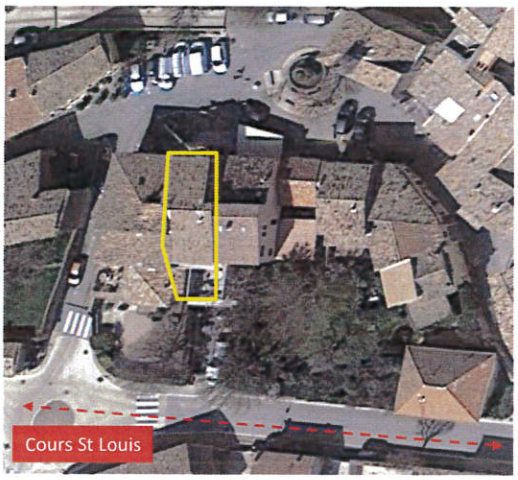
Plan de financement

Coût total d'acquisition :	105 000 €	
Coût total des travaux :	48 000 €	
soit	**153 000 €**	
Montant des subventions :	78 000 €	(soit 51% du coût total)
Pour l'acquisition :		
Conseil Régional :	35 000 €	
Pour les travaux :		
Conseil Régional :	15 000 €	
Conseil Général :	28 000 €	
Reste à financer :	75 000 €	
Prêt sur 10 ans	75 000 €	mensualités : 800 €

3. La création d'un bistrot communal et de 2 logements locatifs (2015-2016)

- Acquisition d'un immeuble situé sur la place de la Mairie, comprenant un bistrot ayant fermé et un logement à l'étage

- Réalisation d'un bistrot communal ainsi que de 2 logements locatifs conventionnés PLUS



Photographies avant travaux

3. La création d'un bistrot communal et de 2 logements locatifs (2015-2016)

Plan de financement

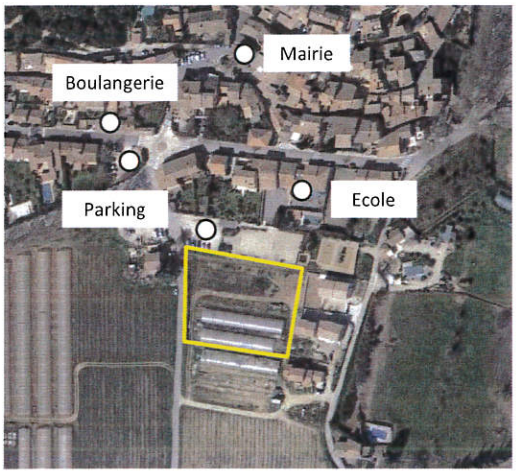
Coût total d'acquisition :	350 000 €	(dont fond de commerce)
Coût total des travaux :	349 000 €	
soit	**699 000 €**	
Montant des subventions :	284 600 €	(soit 41% du coût total)
Pour l'acquisition :		
Conseil Régional :	103 800 €	
Conseil Général :	36 400 €	
Pour les travaux :		
Conseil Régional :	30 000 €	
Subvention PLUS :	4 000 €	
Conseil Général :	15 000 €	
Dotation parlementaire :	5 000 €	
D.E.T.R. :	54 000 €	
Contractualisation :	36 400 €	
F.S.L. :	15 000 €	
FISAC :	21 800 €	
Auto financement communal :	129 400 €	
Prêt bancaire PLUS et autres sur 20 ans	285 000 €	mensualités : 1 400 €
Loyers logement + commerces :		1 400 €
Reste à charge :		**0 €**

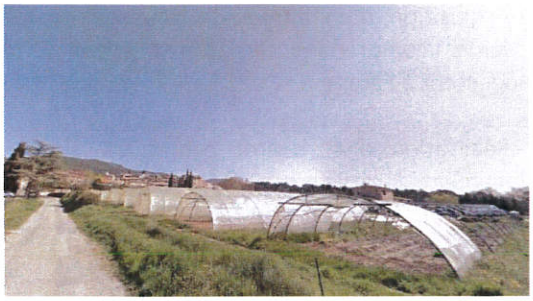
Photographies après travaux

4. L'acquisition foncière pour la réalisation d'une opération d'habitat

- Acquisition foncière de parcelles cultivées situées au Sud du village

- Poursuivre le développement de Vaugines par l'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement de son urbanisation





Le PLU : des dispositions qui vont permettre de poursuivre la politique mise en place il y a une dizaine d'années

Les grands objectifs relatifs au développement du village formulés dans le PADD

Affirmer le caractère villageois de Vaugines... :

- Densification de son enveloppe urbaine en respectant la morphologie du village ;
- Diversification des formes urbaines (habitat groupé, habitat individuel), réalisation de petits logements et développement d'une offre locative afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages ;
- Encourager la réalisation d'une maison de santé ;
- ...

... tout en préservant la morphologie du village... :

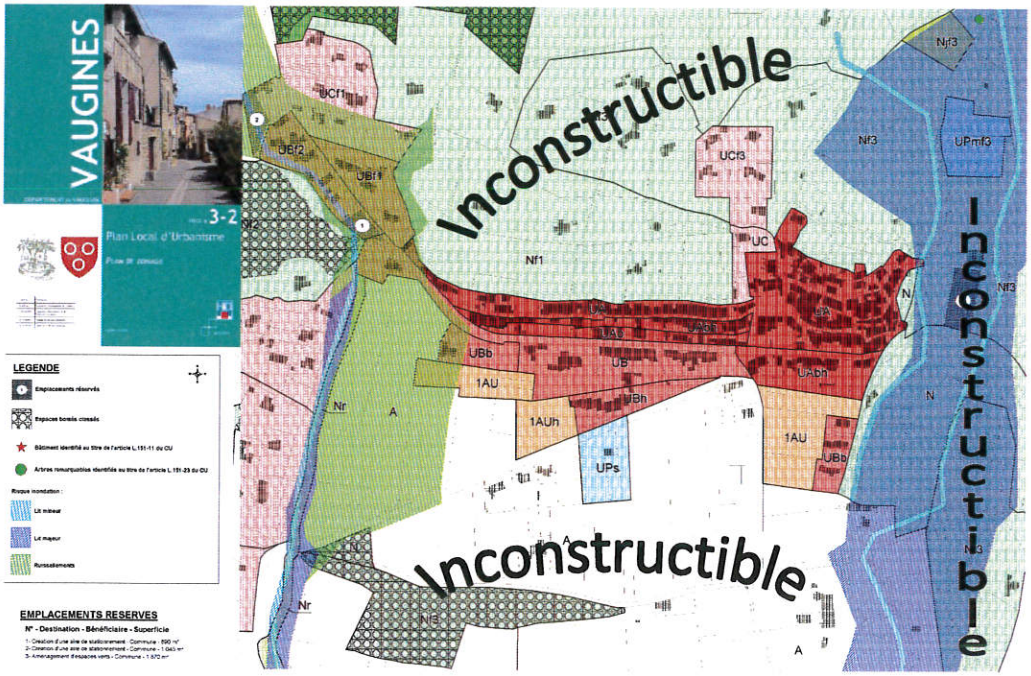
- Prise en compte des cônes de vue sur le village ;
- Préservation des jardins situés sur le cours St Louis ;
- ...

... sans oublier d'intégrer les contraintes en matière de risques et de réseaux :

- Extension de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe bâtie existante, au Sud du village ;
- Intégration des risques naturels (feu de forêt, inondation) ;
- Création d'aires de stationnement sur le village ;
- ...

Le PLU : des dispositions qui vont permettre de poursuivre la politique mise en place il y a une dizaine d'années

Le plan de zonage du PLU sur le village



Le PLU : des dispositions qui vont permettre de poursuivre la politique mise en place il y a une dizaine d'années

OAP

- Une orientation d'aménagement et de programmation a été formalisée dans le projet de PLU sur les terrains communaux (4 300 m²) de l'agriculteur (3 400 m²).

- Les différents enjeux d'aménagement sur le secteur :
  - o Accueillir une partie des futurs habitants des 10 prochaines années par la réalisation d'une douzaine de logements
  - o Respecter la morphologie et les vues sur le village (volumétrie et implantation des constructions)
  - o Regrouper les équipements au Nord du secteur (parking, aire de jeux et terrain de sport).

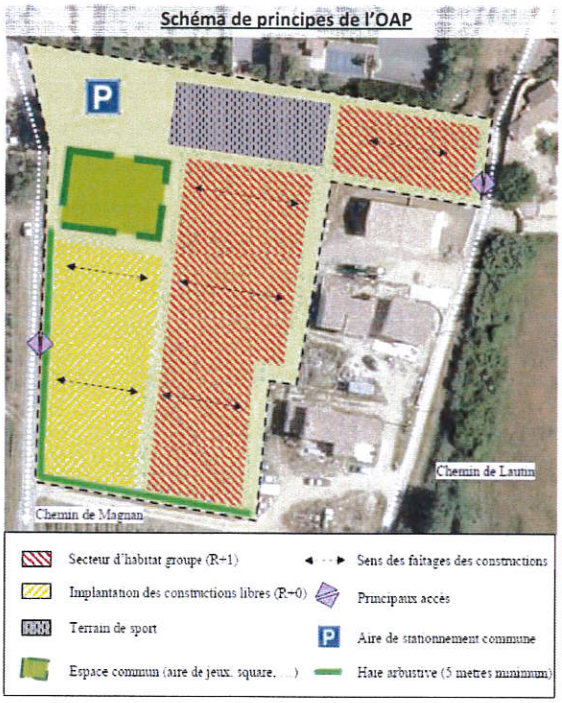



Schéma de principes de l'OAP