
Préambule

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

(...)

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Procédures

Le PLU de Châtillon en Vendelais a été approuvé le 2 Juillet 2009.

Aujourd'hui, la municipalité cherche à faire évoluer son document d'urbanisme suite à une étude approfondie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de sa zone 1AUE dite « Domaine du Bois Guichard » - dans le cadre d'un lotissement communal. Afin de permettre un aménagement cohérent de cette future zone d'habitat, et compte tenu des évolutions à apporter au PLU, il a été retenu trois procédures - dans le respect de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Une procédure de révision simplifiée, objet du présent dossier, concerne **la modification du tracé d'Espaces Boisés Classés** pour la création de réseaux, sur la partie au sud de la zone 1AUE.

Il est entrepris concomitamment une procédure de révision simplifiée et une modification (avec enquêtes publiques conjointes) :

- . Révision simplifiée n°1 : Modification du tracé de la zone NPa et création d'un secteur a protéger au titre de L123-1.7 CU ; au sud de la zone d'aménagement 1AUE.*
- . Modification n°1 : évolution des orientations d'aménagement et du règlement écrit (zone 1AUE).*

I. Objets et fondement de la révision

Enjeu : l'ouverture à l'urbanisation du domaine du Bois Guichard.

Traduit dans le PADD, le souhait de la commune est :

- L'accueil de 30 à 35 habitants en moyenne par an (soit une moyenne de 14 à 15 logements par an) ;
- La poursuite de la politique déjà engagée de diversification de l'offre de logements afin d'assurer une mixité de leur type (locatifs conventionnés ou non...) et des formes de constructions (collectif, semi collectif, individuel).

Au-delà de la volonté de gérer son développement, la commune a également le souci de préserver son cadre de vie attrayant. C'est la raison du choix d'une nouvelle zone à urbaniser située à proximité du centre-bourg, en limite de zone bâtie, intégrée dans un maillage vert : entre le poumon vert de la zone humide et les nombreuses haies et alignements d'arbres structurants le site.

La commune de Châtillon en Vendelais envisage l'ouverture progressive à l'urbanisation de ce secteur dit du Domaine du Bois Guichard, sur une surface globale de 6,2 hectares.

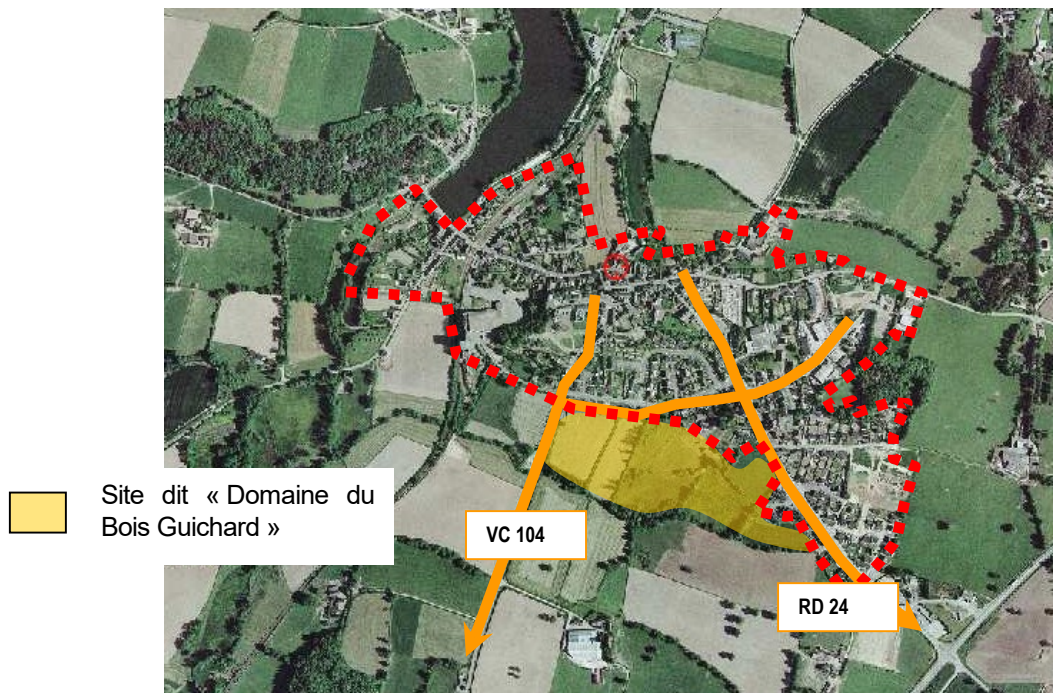
Il est prévu dans le projet de ce lotissement communal que l'aménagement du secteur du Domaine du Bois Guichard devra répondre à plusieurs objectifs :

- 1- Concevoir une extension du bourg respectueuse du contexte local ;*
- 2- Proposer un programme varié : maisons sur lot libres, maisons groupées, avec des parcelles de tailles variées.*
- 3- Assurer une mixité sociale en permettant notamment aux personnes âgées de se loger sur le bourg;*
- 4- Réaliser une opération d'aménagement respectueuse de l'environnement en préservant au maximum les ressources naturelles les paysages ;*
- 5- Favoriser les déplacements « doux » notamment en développant les liaisons piétonnes et en assurant un maillage avec les chemins existants.*

Aujourd'hui, afin de concrétiser ce projet, le PLU doit être adapté dans la délimitation des espaces boisés classés afin de permettre la desserte en réseaux (assainissement eaux usées et voirie).

Localisation du site :

Le site d'étude du Domaine du Bois Guichard se trouve au lieu-dit La Prairie de la Daudrairie, au sud-est du bourg.



Les parcelles concernées par le projet de développement sont encadrées :

Les parcelles concernées par le projet de développement sont encadrées :

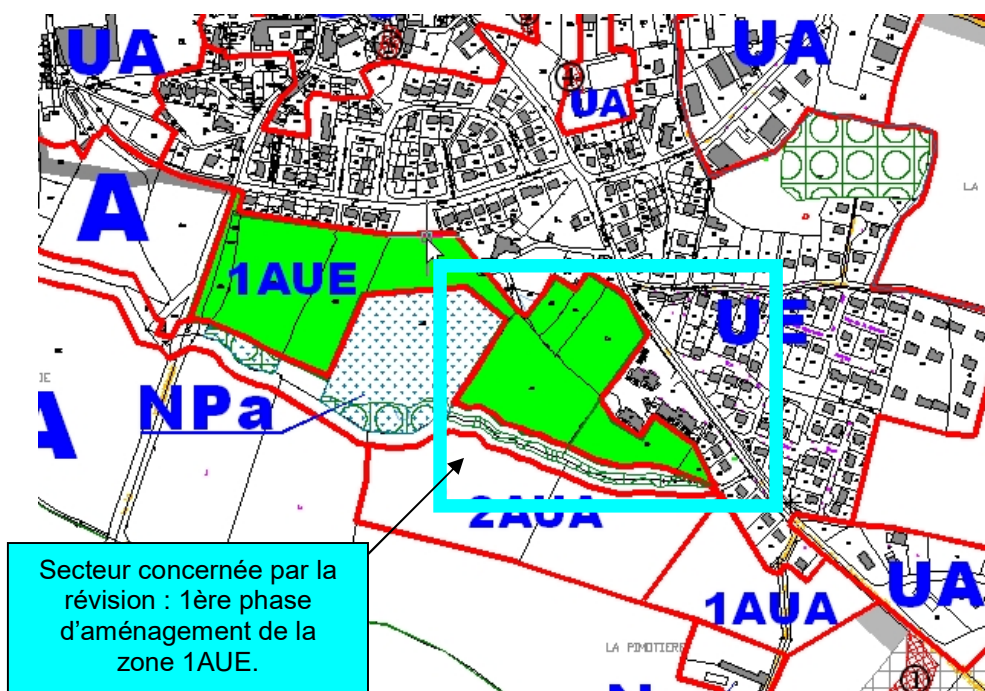
- à l'Est : par la RD24 et une opération de locatif gérée par Habitat 35 (logements individuels et collectifs). La voie de desserte de l'opération Habitat 35 débouche quasiment jusqu'aux parcelles ;
- au Nord : à l'arrière de maisons longeant la rue du Bois Guichard. Le site n'est accessible par la rue du Bois Guichard qu'en un seul point, par une parcelle fortement remblayée et en belvédère sur la zone humide centrale. Plus à l'Ouest sur la rue du Bois Guichard, un petit passage uniquement piéton est encore possible.
- à l'Ouest, par la VC 104 bordée d'un alignement de jeunes chênes.

Classement au PLU

Les terrains sont classés en zone à urbaniser 1AUE au PLU, avec à proximité une vaste zone humide centrale inscrite en zone naturelle NPa. Les rives du ruisseau en limite sud des terrains sont également inscrites en zone NPa.

Des haies bocagères de chênes et de châtaigniers sont présentes sur le site, le long du ruisseau et entre les parcelles à l'Est. Ces plantations sont préservées par un classement en Espace Boisé Classé (EBC). C'est ce dernier secteur (alignements d'arbres le long du ruisseau-fossé) qui est concerné par une réduction de surface afin de permettre :

- le passage des réseaux d'assainissement des eaux usées (pour un raccord sur les réseaux existants situés en aval du ruisseau-fossé).
- l'accès voirie à l'est du site.

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE

Ainsi, il est inscrit au PLU la protection suivante :

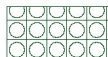
❖ **Les espaces boisés à conserver et les éléments du patrimoine naturel protégé**

La commune a choisi de classer en Espaces Boisés à Conserver (EBC) la grande majorité de ses boisements (hormis ceux de moindre intérêt écologique) et tout particulièrement ceux présents en fond de vallée et dans les zones humides ou à proximité, ainsi que ceux ayant bénéficié d'une aide forestière de l'Etat (cf. document n°6 du dossier P.L.U. : plan des servitudes). En complément, les haies les plus importantes (celles bordant l'étang de Châtillon et le chemin creux reliant le lieu-dit des Hautes Mazures à celui de l'Hôtellerie) ont également fait l'objet de cette protection.

De plus, suite au repérage effectué par les élus de Châtillon-en-Vendelais des haies bocagères (alignements d'arbres organisés, bordure de chemin, effet brise vent, effet antiérosif) et des arbres isolés, suite à l'inventaire des zones humides effectué par le Syndicat Intercommunal du Bassin versant de la Vilaine Amont, et conformément à l'axe 3 de son PADD, la commune a souhaité protéger ces éléments en application de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Ils sont repérés au plan de zonage par un figuré particulier :

- les EBC



Etat initial du terrain :

Les parcelles retenues pour l'implantation du lotissement communal se situent au Sud de l'agglomération de Châtillon-en-Vendelais. Elles sont bordées au Nord-Est par la RD 24 et une vaste zone humide en limite Ouest.

Aujourd'hui à usage agricole, le site se présente sous la forme d'un coteau général orienté Nord/Est - Sud/Ouest relativement prononcé (pente de 7 à 8% en moyenne) et qui descend vers le ruisseau en limite Sud, en contrebas.

Les arbres bordant le ruisseau sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Au niveau du secteur concerné par le passage des réseaux, le talus boisé est très peu dense : une frange d'un mètre de part et d'autre du ruisseau-fossé.



*Partie est du site
(concernée par le passage de la voirie)*



*Partie ouest du site
(concernée par le passage des réseaux EU)*

La desserte par les réseaux**Les réseaux d'assainissement eaux usées**

L'ensemble de la zone agglomérée de la commune est desservi par un réseau d'assainissement des eaux usées collectif aboutissant à la station d'épuration communale située au pont de la Gâtélais. Les zones hors bourg sont essentiellement en assainissement autonome.

Le réseau d'assainissement eaux usées est constitué de collecteurs Ø 200 mm. Ce réseau rejoint gravitairement la station d'épuration.

Il n'existe pas de réseau d'assainissement des eaux usées dans le périmètre de la zone d'étude puisque actuellement ce sont des terres agricoles.

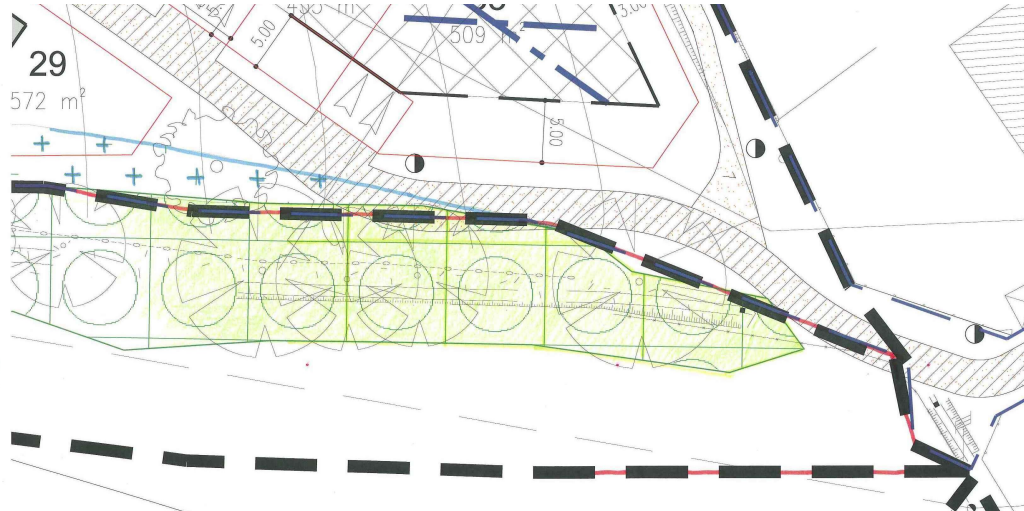
Cependant il existe à proximité :

- un réseau Ø 200 mm rue de Rochary ;
- un réseau Ø 200 mm rue du Bois Guichard ;
- un réseau Ø 200 mm longeant la zone d'étude sur l'ensemble de la partie sud, réseau desservant également l'opération Habitat 35 à l'est de la zone d'étude ;

Compte tenu de la topographie du site, seul ce dernier réseau pourra être utilisé pour le raccordement de la zone d'étude. Cependant cela nécessitera le franchissement du ruisseau par les réseaux à créer et la traversée de la frange boisée classée en EBC.

La desserte par le réseau de voirie

L'accès à la zone nécessite la réalisation d'une voirie sur l'extrémité est. Or le passage de la voirie, compte tenu de l'exiguïté du secteur ouest, nécessite le passage en frange d'espace boisé classé - sur une partie très limitée, mais nécessitant néanmoins une réduction de ce secteur.



Source Infraconcept - document provisoire – dossier lotissement communal.

Impacts sur l'environnement

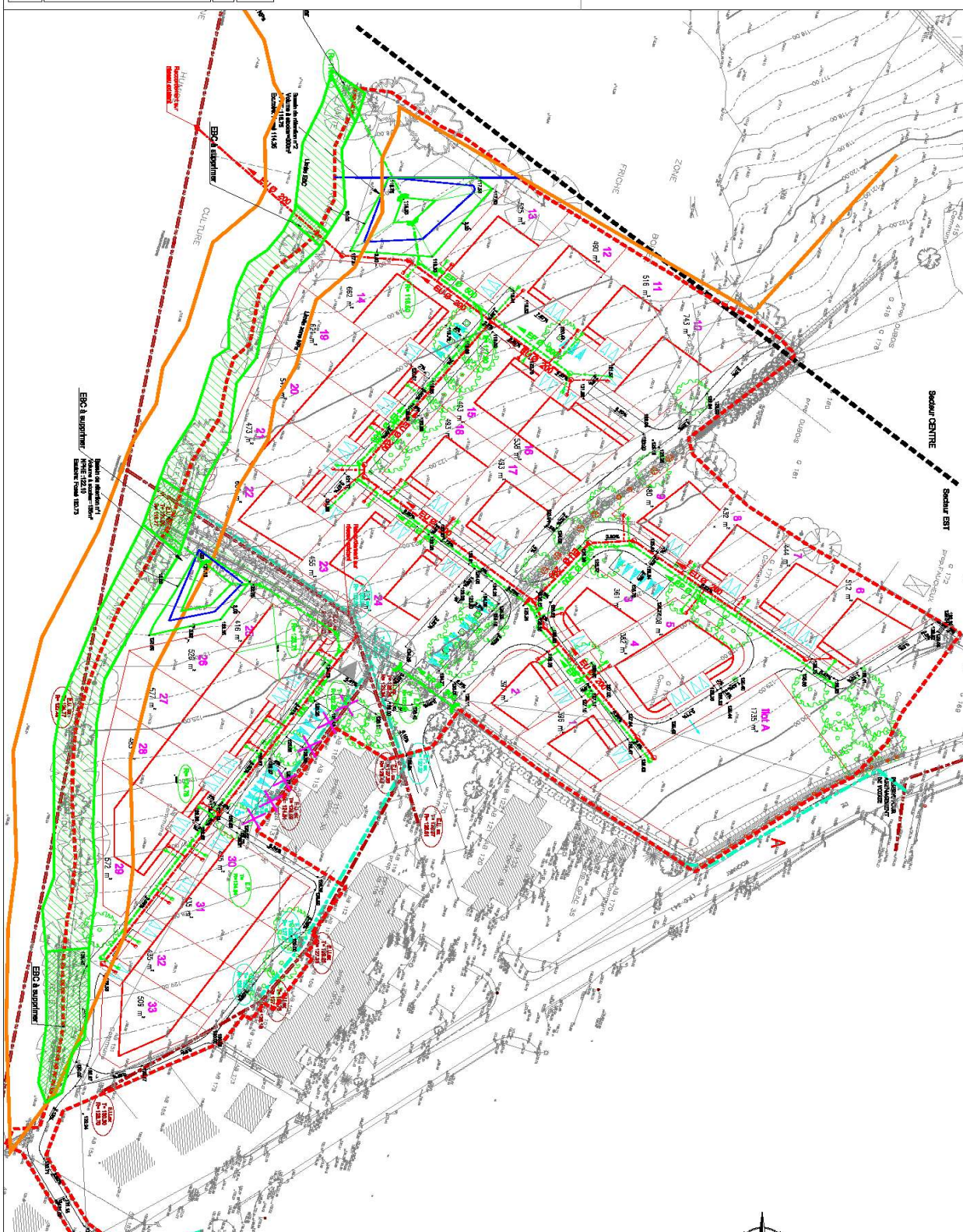
Le passage des réseaux nécessite une ouverture au plan de zonage sur une largeur de quelques mètres pour chaque desserte ; représentant une superficie totale de 427m².

Les travaux ne toucheront qu'une partie limitée des plantations situées dans cette zone « déclassée » (au maximum une bande de 3 mètres de large devrait être défrichée – sachant que les plantations sur ce secteur sont peu denses).

Du fait de l'impact fort réduit, aucune mesure compensatoire n'est prévue.

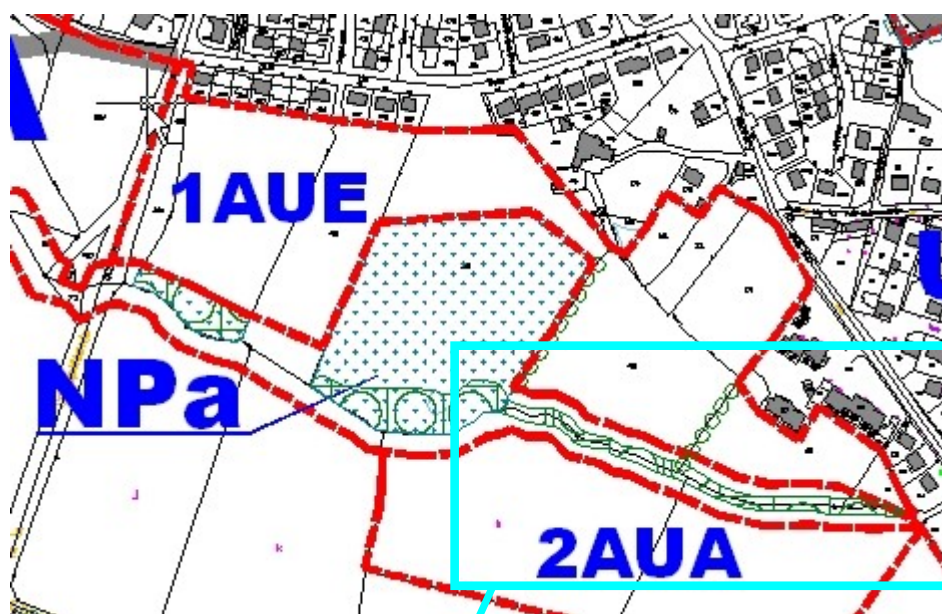
DOCUMENT DE TRAVAIL

Commune de Châtillon en Vendée	100000	100000	100000
MAÎTRE D'OUVRAGE	Commune de CHÂTILLON EN VENDEE 100000	100000	100000
MAÎTRE D'OEUVRE	LEBASTISTE - PAYSAGISTE ST/NO 17, rue Vienne - BP 300 53100 CHATEAUX D'OL 05 43 98 30 40	100000	100000
MAÎTRE D'OEUVRE	MAIRIE/CHATEAU 35, rue de la République 35610 CESSON MAULÉ 05 43 98 30 40	100000	100000
MAÎTRE D'OEUVRE	PLAN DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT	100000	100000

[illegible]

II. Evolution du règlement graphique

Zonage PLU approuvé



Projet de zonage modifié

