
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 première procédure de révision simplifiée, objet du présent dossier, concerne **l'aménagement du secteur 1AUE sur sa frange sud avec la réduction du secteur NPa.**

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

- . Révision simplifiée n°2 : modification d'un tracé d'Espace Boisé Classé pour la création de réseaux (lié à l'urbanisation de la zone 1AUE).
- . Modification n°1 : évolution des orientations d'aménagement (secteur 1AUE) et du règlement écrit (art 6 - zone 1AUE)

I. Description du projet d'aménagement

La commune de Châtillon en Vendelais envisage l'ouverture progressive à l'urbanisation du secteur du Domaine du Bois Guichard situé au Sud-Est du bourg, sur une surface globale de 6,2 hectares.

Dans le cadre de cette opération communale, les élus de Châtillon en Vendelais ont souhaité prendre en compte les nouvelles préoccupations en matière de développement durable, en intégrant une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Le plan d'aménagement d'ensemble du quartier du Bois Guichard à Châtillon-en-Vendelais est une opération d'urbanisme qui souhaite mettre en avant de nouveaux principes, par rapport aux lotissements réalisés jusqu'alors sur la commune : en particulier en permettant des formes urbaines différentes, l'accueil de programmes d'habitat pensés pour tous afin d'assurer la mixité au sein du quartier (maisons groupées et opérations locatives...).

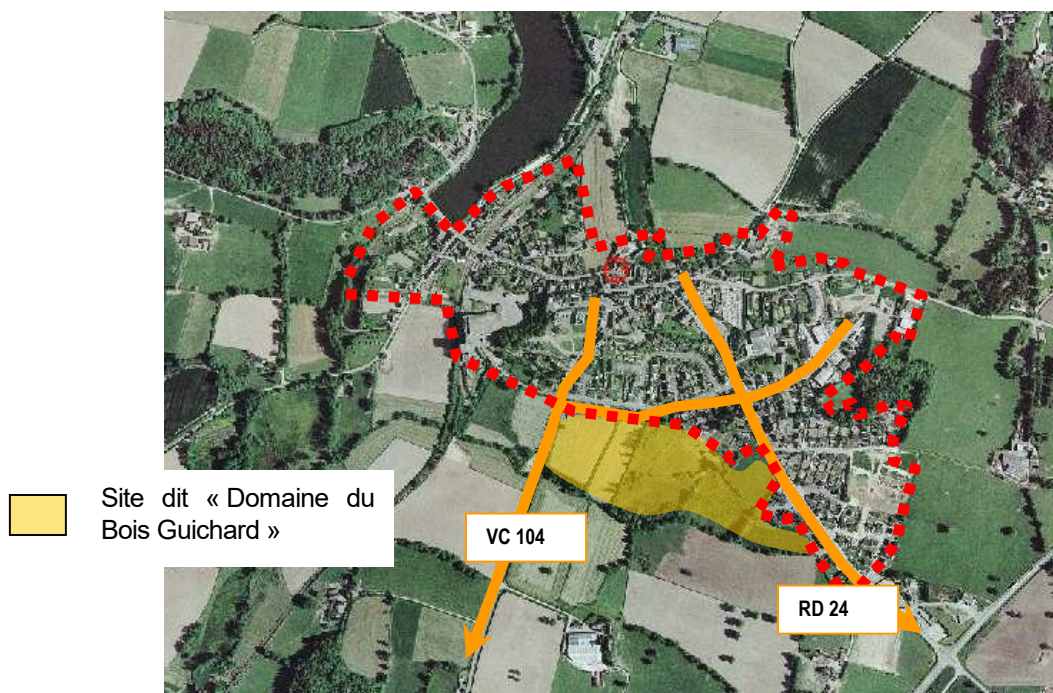
Il est prévu dans le projet que l'aménagement du secteur du Domaine du Bois Guichard devra répondre à plusieurs objectifs :

- 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.

Dans le cadre d'une étude approfondie sur le site et de l'examen des contraintes réglementaires fixées par le PLU, il s'avère que des dysfonctionnements apparaissent et limite les possibilités d'aménagement cohérent du secteur d'étude.

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 :

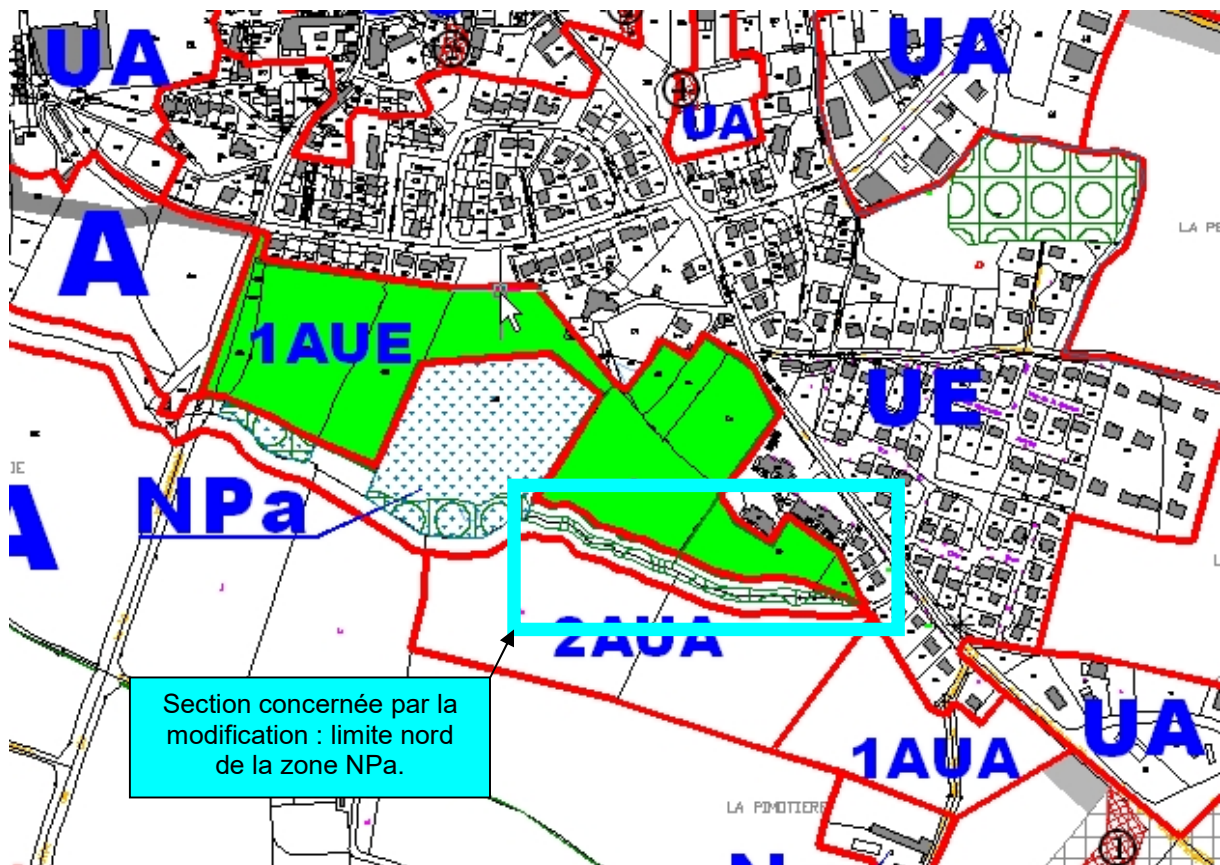
- à l'Est : par la RD24 et une opération de locatif gérée par Habitat 35 (logements individuels et collectifs). La voie de desserte de l'opération Habitat 35 débouche quasiment jusqu'aux parcelles ;
- au Nord : à l'arrière de maisons longeant la rue du Bois Guichard. Le site n'est accessible par la rue 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. C'est ce dernier secteur qui est concerné par une légère réduction de surface.

De belles 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).

EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE



La zone à urbaniser AU et son secteur 1AUE

Cette zone correspond à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, et qui sont destinées à recevoir une extension urbaine.

Le secteur 1AUE au « Domaine du Bois Guichard » est un secteur à urbaniser à court terme à destination principale d'accueil d'habitat.

La mixité de fonctions y est encouragée.

La zone naturelle N et son secteur NPa

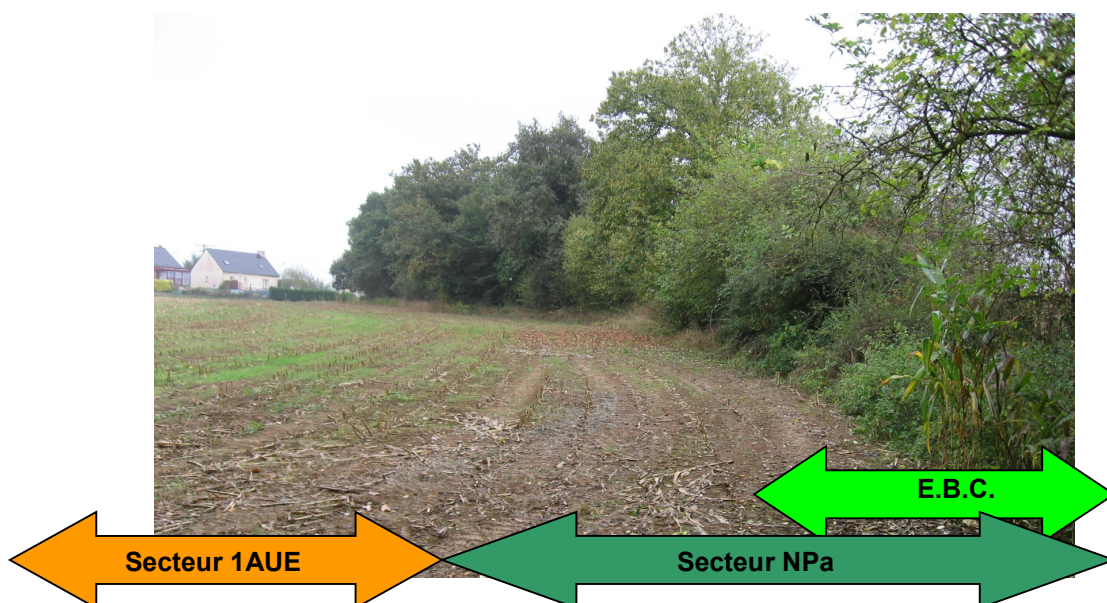
Le secteur NPa regroupe les sites à protéger strictement en raison de leur qualité.

Ce secteur regroupe les éléments naturels sensibles de la commune et a pour but de préserver la qualité de l'eau et les éléments naturels structurant les paysages.

Ainsi, ont été intégrés à ce secteur :

- L'étang de Châtillon répertorié Z.N.I.E.F.F. de type 1,
- Ses abords repérés site de grand intérêt au SCoT du Pays de Vitré,
- Le site naturel inscrit de Montautour,
- Les cours d'eau, les zones inondables et la grande majorité des zones humides associées (prairies humides, boisements de fond de vallée...) ayant fait l'objet d'un inventaire par le Syndicat des Eaux de Vilaine Amont.

Dans ce secteur, les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être nécessaire à l'entretien ou la gestion du site et de ne pas porter atteinte à la qualité des milieux. La création d'un observatoire ornithologique est également autorisée et permettra la mise en valeur de l'étang de Châtillon.

Illustration photographique

II. Objet de l'évolution du PLU

Le parti d'aménagement retenu dans le lotissement communal est basé sur une répartition des typologies d'habitat dans un souci de cohabitation harmonieuse, de cohérence d'échelle entre espaces bâtis et espaces non bâtis, de contribution au fonctionnement global du quartier, de sa vie et de son animation. Il y est mentionné que les architectures devront s'adapter à la déclivité du terrain.

Les pentes prononcées de certaines parcelles ne facilitent pas l'installation sur le site. Il sera nécessaire de prendre en compte ses facteurs limitant en prenant bien soin d'installer les maisons correctement sur la pente. Il s'agira plutôt d'implanter les maisons parallèles à la pente afin de limiter les aménagements compensatoires de type plateformes qui entraînent des aménagements souvent difficiles en raccord avec la voie de desserte. Par contre, l'orientation générale du site est plutôt favorable car elle permettra d'offrir des expositions globalement au Sud afin de bénéficier des apports solaires maximum.

Il sera recherché l'optimisation des orientations et des implantations des bâtiments en regard de la possibilité de récupérer les apports solaires, mais aussi le renfort les isolations et les modes constructifs alternatifs, en ossature bois, ou avec des matériaux naturels.

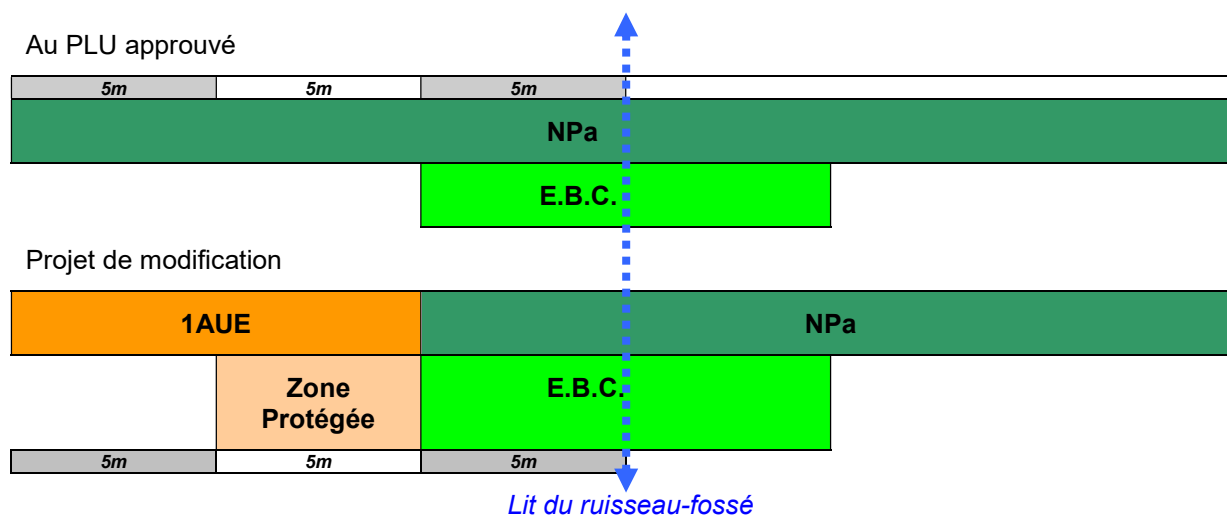
Ainsi ce projet prenant en compte des principes d'aménagement en faveur du développement durable et dans le sens d'une approche environnementale, la gestion de l'espace doit y être optimisé.

La bande NPa d'une largeur de 15 mètres de part et d'autres du ruisseau-fossé en contrebas du site contraint fortement le secteur 1AUE. C'est pourquoi il est souhaité réduire cette zone NPa de 15 mètres sur la rive nord, à 5 mètres.

Cette bande de 5 mètres maintiendra la protection intégrale du ruisseau et une protection rapprochée de sa rive. Les boisements et haies restent classés en Espaces Boisés Classés. En outre, la bande de 15 mètres en rive sud n'est pas modifiée. Il n'y a aucune modification de la protection des zones humides étant donné que le ruisseau-fossé n'est pas répertorié comme tel (*un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat intercommunal du bassin versant de la Vilaine Amont sur la commune de Châtillon en Vendelais. Ces zones ont été protégées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.*).

Parallèlement, et afin de limiter les impacts sur l'environnement, il sera créée une bande de protection de 5 mètres supplémentaire en limite de zone NPa. Cet espace sera intégré à la zone 1AUE mais sera protégé par l'article L123-1.7, au titre de la protection des paysages. N'y seront autorisés que les clôtures, haies, cheminements piétons perméables ou végétalisés ainsi que les ouvrages techniques (passage de réseaux ou gestion des eaux pluviales).

Représentation schématique de la réduction du secteur NPa



III. Evolution du règlement écrit

Afin d'intégrer une zone de protection au sud de la zone 1AUE, des règles particulières doivent être intégrées dans le règlement écrit du PLU.

Afin de protéger cet espace, seuls y seront autorisés les clôtures, cheminements piétons perméables et passage des réseaux nécessaires. A l'article 1 est ainsi stipulée une règle d'interdiction générale.

Extrait du règlement : dispositions applicables à la zone 1Aue

ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une période supérieur à 3 mois, les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Est nouvellement ajouté :

- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage à Protéger » au sens de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation est interdite en dehors des cas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisance incompatibles avec celle-ci.
- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

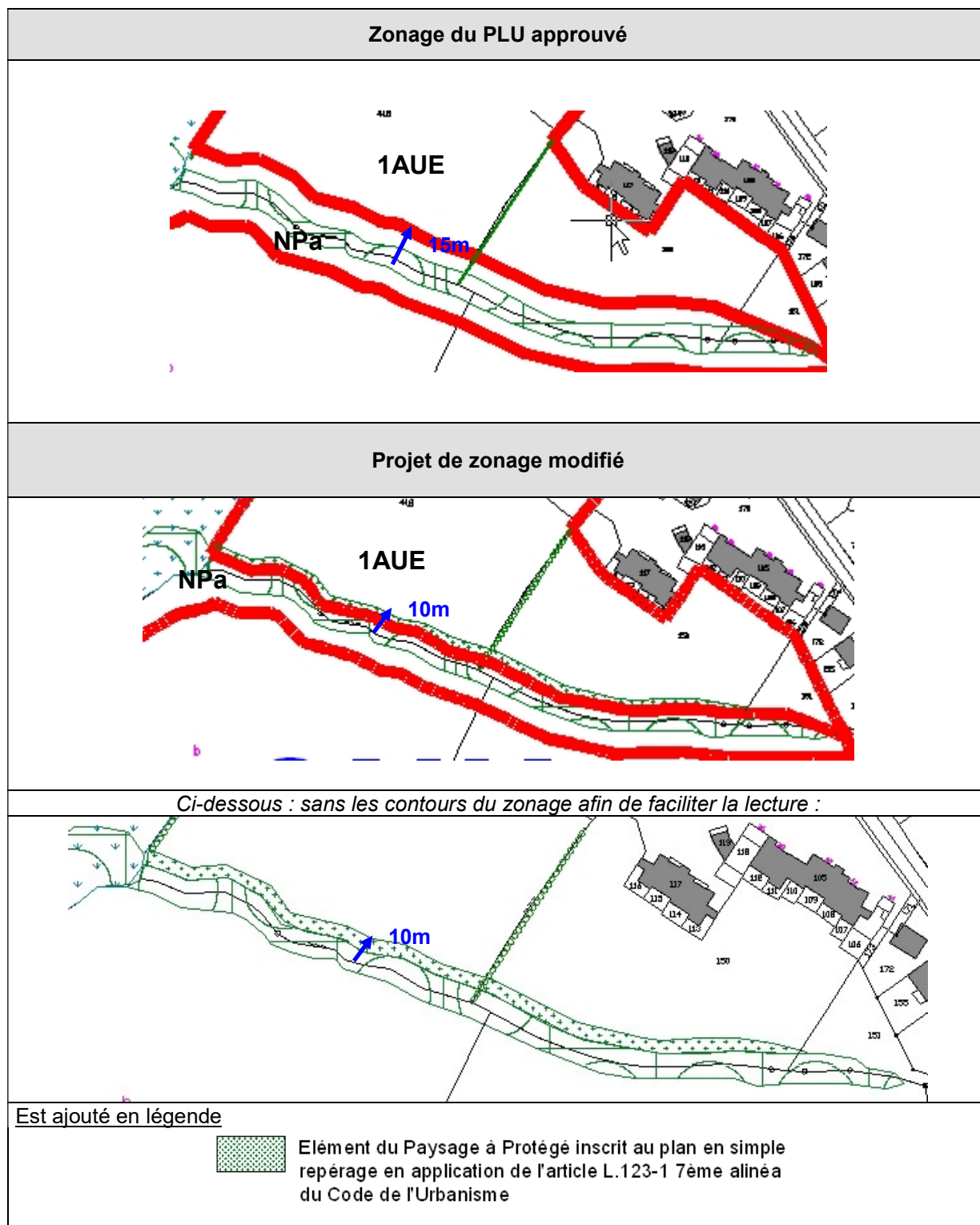
Est nouvellement ajouté :

- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments du Paysage à Protéger » au sens de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :
 - . les cheminements de nature perméable ou végétalisé,
 - . les clôtures et haies vives,
 - . les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ou à la gestion des eaux pluviales.

IV. Evolution du règlement graphique

Sur la base des justifications précédentes, le règlement graphique du PLU est modifié ainsi :

- la zone NPa au sud est de la zone 1AUE, non classée en zone humide, est réduite de 15 mètres à 5 mètres,
- une zone dite « Élément du Paysage à Protéger » est créée au sein du secteur 1AUE sur une bande de 5 mètres en frange de la zone NPa.



V. Mesures des incidences sur l'environnement

Les enjeux retenus par la collectivité sont de tendre vers :

- une augmentation maîtrisée de la population, tout en assurant son renouvellement.

L'objectif du P.L.U. est de privilégier un développement urbain dans la continuité du bourg et de ne pas accueillir de nouvelle construction en espace « rural ».

- ainsi que d'améliorer la qualité de vie par la préservation des espaces naturels, les traitements paysagers,

Châtillon en Vendelais bénéficie d'une image de commune « verte » que la municipalité a souhaité préserver dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U. Ainsi en est-il de même dans le cadre de sa révision.

L'évolution des règles du PLU répond à ce double enjeu de permettre l'accueil d'une nouvelle population, dans un cadre de vie préservé. Elle a pour conséquence une extension de l'urbanisation en dehors de l'espace 1AUE prévu au PLU approuvé. C'est pourquoi, des mesures et principes d'encadrement de l'aménagement de la future zone 1AUE sont programmés.

La motivation de la modification du secteur 1AUE concerne une nouvelle délimitation parcellaire et repose sur l'objectif d'une meilleure cohérence d'aménagement. Cette modification des limites à la marge représente 2 860m² de plus pour la zone 1AUE (dont 1 320 m² en zone protégée) soit 2 860 m² de moins pour le secteur NPa. Cette bande d'une largeur moyenne de 10 mètres longeant le secteur naturel est vouée actuellement à de l'agriculture et ne représente aujourd'hui aucun enjeu faunistique, ni floristique et n'est pas protégé au titre des zones humides.

Néanmoins, la mise en place d'un nouveau zonage pour les habitations et espaces privatifs situés au PLU opposable en zone naturelle (NPa) et intégrés au PLU révisé en zone à urbaniser (1AUE) a pour incidence d'induire des nouveaux droits à construire. Cela implique donc de mesurer cette incidence sur l'environnement.

Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique

Dans le cadre du PLU, la protection de l'environnement naturel a été traduite par :

. Le repérage des zones humides.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vaine, arrêté depuis le 1er avril 2003, est un document de référence qui vise à mener une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques. L'étang de Châtillon y figure d'ailleurs en tant que site d'intérêt botanique majeur pour sa biodiversité et ses espèces rares ou protégées. Le P.L.U. doit être compatible avec ce document supra-communal.

L'un de ses objectifs est de protéger et de mettre en valeur les zones humides qui peuvent être définies ainsi : « Les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux. » (Extrait de la loi sur l'eau – 3 janvier 1992).

Un zonage particulier ainsi qu'une réglementation spécifique ont été définis afin de protéger les écosystèmes aquatiques.

⇒ **L'évolution du PLU ne concerne pas un site recensé au titre des zones humides.**

. Le classement des boisements et des haies.

Les boisements majeurs tels que ceux de fond de vallée sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

En complément du classement en EBC, et 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), des arbres isolés et de petits boisements ont été repérés au plan et seront protégés en application de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Châtillon-en-Vendelais possède un réseau clairsemé de haies bocagères (certaines sont très dégradées). Celles-ci ne forment pas un maillage structuré mais l'existant doit pouvoir bénéficier d'une protection pour garantir la pérennité de son rôle anti-érosif ou sa fonctionnalité écologique vis-à-vis de la faune sauvage.

De plus, les haies bocagères ou les arbres isolés constituent des éléments structurants pour le paysage et l'intégration paysagère des futures zones urbanisées. Dès lors, il convient de les maintenir en l'état voire de les régénérer.

⇒ **L'évolution du PLU préserve les haies et boisements remarquables recensés au titre de la loi paysage ou au titre de la protection en EBC. Il n'y a donc aucune modification au niveau de la trame graphique au zonage :**

- des haies au sein de la zone 1AUE.

Le patrimoine naturel repéré dans la zone d'urbanisation future concerne des haies et favorise l'intégration paysagère des futures opérations. Ce recensement n'est pas touché par la modification.

- de la zone EBC au sein de la zone NPa modifiée.

Ce classement en espace boisé classé concerne la frange boisée le long du ruisseau-fossé et permet aussi la protection des rives.

. Le classement en secteur NPa, zone naturelle protégée strictement.

Les constructions ne sont autorisées que sous réserve d'être nécessaire à l'entretien ou la gestion du site et de ne pas porter atteinte à la qualité des milieux.

Y sont uniquement autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.*
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites.*
- Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement destinés à l'accueil du public ou à la gestion des sites, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.*
- Un observatoire ornithologique et les aménagements qui lui seront nécessaires pour accueillir du public et notamment des personnes handicapées et/ou à mobilité réduite.*
- Les clôtures nécessaires à l'activité forestière et agricole.*
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la restauration ou la création de zones humides ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).*

⇒ **Le projet de modification implique une réduction de la zone NPa sur la frange sud-est de la zone 1AUE.**

Les projets nouvellement admis sur le site concerné n'entraîneront que des droits limités pour l'extension de l'urbanisation ce qui permet de limiter les impacts sur le milieu naturel. Comme citée en introduction, la bande de 10 mètres ne présente aujourd'hui aucun enjeu patrimonial ou environnemental direct, s'agissant d'un espace actuellement vouée à l'agriculture et qui ne sera plus entretenu à ce titre le jour où la zone 1AUE fera l'objet d'une urbanisation. Par contre, ce site est limitrophe à un espace naturel sensible : le cours du ruisseau-fossé et ses boisements en contrebas ainsi que la zone humide à proximité, coté ouest.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, plusieurs actions ont été retenues.

Tout d'abord, une attention particulière a été portée au maintien et à la protection des corridors biologiques. C'est pourquoi le ruisseau-fossé, au delà de la préservation de la qualité des eaux, est maintenu classé en zone naturelle protégée sur une largeur de 5 mètres – côté zone 1AUE et sur 15 mètres de l'autre côté de la rive : soit une bande de 20 mètres au global.

De plus, il faut noter que la zone d'habitat sera soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau et les mesures à prendre pour le rejet des eaux pluviales seront définies.

Enfin, une mesure compensatoire est prévue afin de limiter les impacts indirects sur les zones protégées limitrophes : il est créée une « zone tampon », d'une largeur moyenne de 5 mètres (1335 m² au total), entre la zone NPa réduite et la zone 1AUE « constructible ». Cette bande est inconstructible de principe, hormis les clôtures, haies, cheminements perméables ou végétalisés et le passage des réseaux.

Au vue des arguments précédents, la modification ne compromettra pas les objectifs de conservation durable :

- préserver les intérêts biologiques,
- préserver les zones humides,
- protéger les haies et boisements remarquables,
- maintenir la qualité des eaux.

Impacts et mesures de compensation sur l'habitat et le milieu humain

Dans les zones à urbaniser du PLU, les nouvelles constructions réalisables se feront dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble en favorisant densité et mixité. L'implantation s'inscrit dans la ville elle-même et non dans des zones d'extensions éloignées. Les programmes de logements prennent place dans le prolongement de zones déjà construites. L'urbanisation nouvelle des franges doit permettre une augmentation raisonnable de la population et pouvoir compenser les phénomènes de renouvellement, décohabitation entre autres.

Le projet d'aménagement du lotissement propose plusieurs typologies bâties :

- des maisons individuelles classiques avec des prescriptions d'implantation d'accès et de niveaux afin d'assurer une intégration paysagère,
- des maisons individuelles groupées pour recevoir des populations soit âgées soit de primo accédants.

Ces offres de logements différenciés sont réparties afin de ne pas marquer un lieu par rapport à un autre, et permettre une diversité de projet. Le programme est suffisamment diversifié en proposant des surfaces de lots variées. Il répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat. La densité estimée de ce nouveau quartier est de 12 logements à l'hectare.

⇒ **La présente révision du PLU vise à favoriser et faciliter la réalisation de nouveaux programmes de logements. Ces programmes de logements cherchent à renforcer la mixité sociale sur la commune et à conforter la diversité de l'offre de logements.**

Le règlement veille à limiter les hauteurs et les emprises au sol des constructions pour conserver une capacité d'accueil compatible avec les aspirations résidentielles des habitants et en outre les projets doivent préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la zone. Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant à proximité et visent à créer une harmonie entre futures constructions/extensions et le bâti existant (notamment : les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région).

La révision du PLU va dans le sens du développement d'un habitat diversifié et qualitatif avec la prise en compte dans le schéma d'aménagement du lotissement des contraintes d'implantation sur des terrains en légère pente, ou encore contraintes liées à la recherche d'orientations sud des bâtiments.

Il faut noter que les aménageurs devront réaliser une surface globale d'espaces communs (voirie, espaces publics, espaces plantés) d'un pourcentage minimum de 35 % de la surface globale de l'opération (article 13 du règlement). Actuellement, il est prévu environ 40% au projet de lotissement communal.

⇒ **Ainsi, l'application du règlement de cette zone ne devrait pas créer de surdensité et ainsi limiter l'impact sur l'environnement.**

Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole

Il n'existe aucune zone agricole concernée par les évolutions attenantes à la présente modification.

Impacts et mesures de compensation des accès et dessertes

L'urbanisation future des secteurs à vocation d'habitat concernés par la présente modification se fera dans des espaces urbains ou en frange urbaine déjà desservis par plusieurs voies routières suffisamment dimensionnées : RD24, rue du Bois Guichard. et VC 104. La desserte se fera par la création de nouvelles voiries internes reliées aux voies communales et départementales existantes.

La modification du site d'étude sur une bande d'une largeur moyenne de 10 mètres, longeant un espace naturel n'ayant pas vocation à être viabilisé, et n'ayant pas pour conséquence d'augmenter sensiblement le nombre de logements sur ce site, n'entraînera aucun changement au niveau de la trame viaire et des orientations retenues au titre du PADD.

Impacts et mesures de compensation sur le paysage

L'intégration de 2 860 m² affectés originellement à des espaces naturels au sein de la zone 1AUE en frange sud, aura des impacts sur le paysage.

C'est pourquoi, il est prévu une bande de 5 mètres protégés, qui permettra une transition entre l'espace bâti (fond de jardin) et l'espace naturel limitrophe (NPa). Ainsi, il sera intégré au règlement de la zone 1AUE de nouvelles prescriptions notamment en terme d'inconstructibilité sur cette espace hormis clôtures et haies vives ou passages nécessaires des réseaux et cheminements perméables.

L'enjeu est aussi de maintenir une frange boisée et de créer une barrière visuelle entre la zone future d'habitat et la zone d'activité programmée au sud du ruisseau-fossé.

Il faut en outre relever qu'au sein de la zone 1AUE, le règlement d'urbanisme du présent PLU réglemente dans un souci d'harmonie et d'uniformité les implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, émet des prescriptions (à l'article 11), notamment sur les toitures, les parements extérieurs, les clôtures etc...qui permettent d'envisager des réalisations par les constructeurs qui respecteront une unité architecturale, une réalisation soignée et une bonne intégration dans le site et avec les bâtiments existants.

Ainsi, les clôtures devront être d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales¹ mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

⇒ **La présente modification n'engendrera pas d'impacts majeurs allant à l'encontre du maintien et la création des espaces verts et respecte le souci de préserver le caractère verdoyant de la commune qui participe nettement à la qualité du paysage urbain et naturel, et améliore ainsi le cadre de vie.**

Impacts et mesures de compensation sur le stationnement

L'augmentation du potentiel de constructions de nouveaux logements est limité : compte tenu de l'augmentation raisonnable de 1 540m² en 1AUE constructible (par rapport à une surface globale de 6,2h).

⇒ **Dans ce cas la création de SHON supplémentaire ne générera que peu de besoin en stationnement pour les habitants.**

Néanmoins, il faut souligner que les projets devront respecter les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) obligeant à créer 2 places de stationnement par logement, auxquelles s'ajoutera, dans les opérations d'ensemble, 1 place pour deux logements sur l'espace public.

L'assainissement et les réseaux divers

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux.

Afin de respecter la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement, à l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée dans le PLU et n'est pas modifiée pour la zone concernée.

Les besoins en eau potable seront accrus en fonction de l'augmentation de la population. **Les capacités de production sont suffisantes pour subvenir aux besoins futurs de la zone 1AUE.**

Par rapport à la gestion des eaux de pluie, les impacts liées à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AUE sont notables, mais seront compensés par des traitements appropriés et par leur mise en œuvre sous forme d'opérations d'ensemble (respect de la législation sur l'eau, système de temporisation des eaux pluviales à l'échelle du site...). **Le projet d'évolution de la zone 1AUE n'entraînera pas une augmentation importante des surfaces imperméabilisables. Environ 50% de la superficie de la bande des 10 mètres sera d'ailleurs inconstructible.**

En terme de gestion des eaux usées, le nombre de constructions n'évoluant qu'à la marge par rapport au PLU approuvé, les prévisions d'augmentation de population n'ont **pas d'impact sur la capacité de la station d'épuration**. Par contre, compte tenu du raccord aux réseaux devant se faire par le sud du site, il est pris en compte l'obligation de permettre le passage des réseaux dans le secteur protégé nouvellement créé en zone 1AUE.

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp ...