



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne

Département de Loire Atlantique

Modification n°0.2 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U	Conseil Municipal 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Conseil Municipal du 11 Mai 2016
Modification n°0.2 du P.L.U	Conseil Municipal du 19 décembre 2018

Sommaire

Préambule.....	3
1) Contexte général.....	4
2) Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire.....	5
3) Modification du plan de zonage sur le secteur du Calvaire et bilan des surfaces.....	10
4) Modification du tableau des emplacements réservés.....	13
5) Modification de l'orientation d'aménagement n°1.....	14
6) Modification du règlement de la zone 1AU.....	15
7) Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....	17
 ANNEXE.....	 19

Préambule

La commune de Sainte-Reine-de-Bretagne a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 octobre 2013, dans l'objectif de réduire l'emprise d'un secteur constructible 1AU localisé en entrée nord du centre-bourg de part et d'autre de la rue René Guy Cadou et de modifier l'orientation d'aménagement (OA1) le concernant.

Des études pré-opérationnelles ont été lancées en cours d'année 2017 sur l'ensemble de ce secteur dit du « Calvaire » et des expertises urbaines et naturalistes, dont de délimitation de zones humides, ont permis de mieux identifier les enjeux d'aménagement du secteur.

La modification envisagée vise en particulier à :

- ⇒ réduire la zone 1AU à l'ouest de 0,3 ha au profit d'un zonage N_ℓ et de réduire en conséquence le nombre de logements attendus sur le secteur constructible au règlement du PLU (la superficie de la zone constructible étant diminuée), tout en restant compatible avec le SCoT du Pays de Pont-Château. Il s'agit de maintenir une prairie et des alignements d'arbres en zone N_ℓ à vocation naturelle de loisirs,
- ⇒ modifier l'orientation d'aménagement de manière à prendre en compte les expertises urbaines et naturalistes réalisées en 2017 et la réduction du secteur aménageable,
- ⇒ supprimer des emplacements réservés sur le secteur et ses abords, la commune étant désormais propriétaire des terrains.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par la réduction du périmètre de la zone 1AU au profit d'un zonage N_ℓ, la modification entraîne une diminution des possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

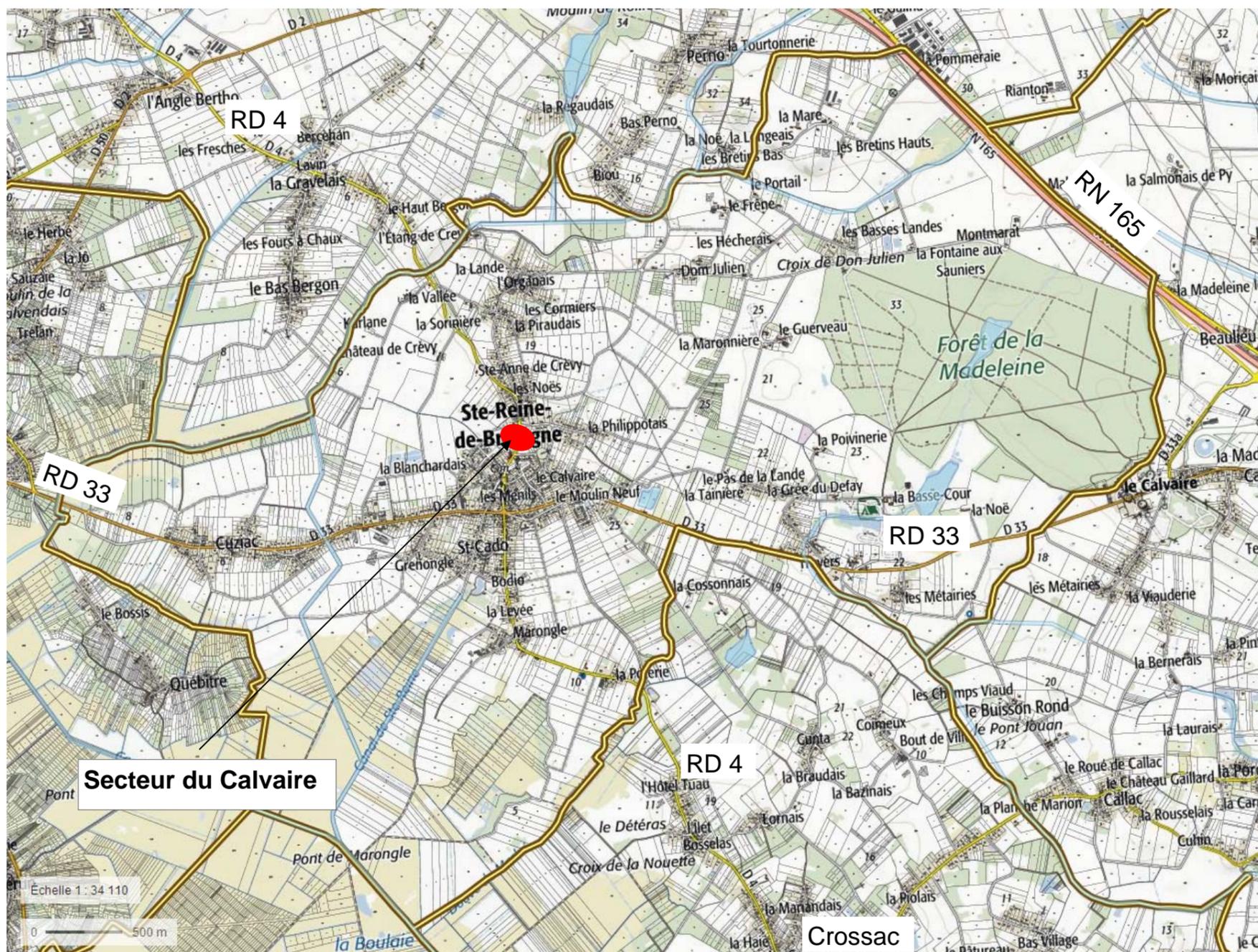
1 - Contexte général

Plan de localisation du secteur du Calvaire à l'échelle communale

La commune de Sainte-Reine-de-Bretagne, située entre les marais de Brière et la RN 165, à l'Ouest du territoire intercommunal, bénéficie de la proximité du pôle urbain de Pontchâteau et de la proximité de la RN 165, qui longe son territoire en partie Est. En 2015, la commune comptait 2 330 habitants, en augmentation de 9,13 % par rapport à 2010 (2 135 habitants).

La commune est traversée d'est en ouest par la RD 33 (Herbignac/Pontchâteau) qui permet un accès direct à la RN 165. La RD 4 traverse la commune du nord au sud et permet de rejoindre Crossac au sud puis l'agglomération de Saint-Nazaire située à une vingtaine de kilomètres au Sud.

Le site dit du « Calvaire » est localisé dans la continuité nord du bourg de Sainte-Reine-de-Bretagne. Située au Nord de la Route départementale RD 33, il est traversé longitudinalement par la RD 4 (Rue René Guy Cadou) qui découpe la zone en deux sous-secteurs.



2 - Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire

2.1 - Expertise écologique réalisée en 2017

Plan de localisation du secteur d'études du Calvaire à l'échelle du bourg

La commune de Sainte Reine de Bretagne a lancé une étude pré-opérationnelle sur le site dit du « Calvaire ».

Dans le cadre de cette étude, la commune a souhaité que soient réalisées des études sur les aspects faune, flore et habitats et zones humides afin d'affiner les enjeux d'aménagement du site. Des investigations ont ainsi été réalisées sur site au 2ème trimestre 2017 par le bureau d'études Céramide .

La zone d'étude du bureau d'études Céramide s'est appuyée sur le zonage 1AU du PLU approuvé en 2013 (cf carte ci-contre) et comprend:

- une parcelle à l'Est de la RD d'environ 1,3 ha,
- une parcelle à l'Ouest de la RD d'une surface de 0,5 ha.

Cette étude s'appuie sur des relevés de terrains et sur le plan topographique du secteur.



Figure 1: Périmètre d'étude (en rouge) sur fond de carte IGN

Source : Géoportail

2 - Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire

Plan de synthèse des enjeux faunistiques

Les investigations faune / flore / zones humides menées sur site au cours du 1er semestre 2017 ont permis au bureau d'études Céramide de mettre en évidence plusieurs éléments :

- ⇒ Le site présente un intérêt paysager certain en termes de perspectives. Quelques habitats naturels de qualité sont présents avec des espèces caractéristiques ZNIEFF mais aucune espèce floristique protégée n'a été observée. (Cf. page suivante, Plan de localisation des différents habitats naturels)
- ⇒ D'un point de vue faune, 24 espèces davantage typiques des milieux bocagers ont été rencontrées sur site. Les espèces protégées intéressantes ont plus particulièrement été observées sur les franges des parcelles, en lien avec les linéaires de haies et les boisements (Chardonneret élégant, Fauvette des jardins, Léopard des murailles, Roitelet huppé et Écureuil roux). La préservation des arbres sur l'ensemble du site, dans le cadre d'une opération d'aménagement, permettrait le maintien des espèces. (Cf. carte-ci-contre)
- ⇒ La flore présente sur le site n'est pas caractéristique de zones humides au sens de la réglementation, de même que les sols. De l'eau a cependant été rencontrée à faible profondeur (30 à 50 cm) à l'angle Sud-Ouest de la parcelle Est. (Cf. page suivante, Plan de localisation des sondages pédologiques).



Figure 22: Secteurs abritant des espèces à enjeux, à préserver en priorité
(Source : E. Barussaud)

Source : Note de synthèse Faune / Flore / Zones humides - Site du Calvaire
- Céramide - Septembre 2018

2 - Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire

Plan de localisation des différents habitats naturels et semi-naturels inventoriés



Source : Note de synthèse Faune / Flore / Zones humides - Site du Calvaire - Céramide - Septembre 2018

Figure 9: Les différents habitats naturels et semi-naturels inventoriés (Source : R. Loïc)

2 - Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire

Plan de localisation des sondages pédologiques

Une campagne de 30 sondages pédologiques a été réalisée par CERAMIDE. Les sondages ont été réalisés à la tarière à la main le 17 mars 2017 après 4 jours non pluvieux. Les profils de sols rencontrés ont été comparés aux profils de sol de la classification GEPPA.

Les investigations menées sur l'ensemble du secteur ont permis de mettre en évidence l'absence de zones humides sur les deux parcelles, que ce soit sur le critère flore ou sols.

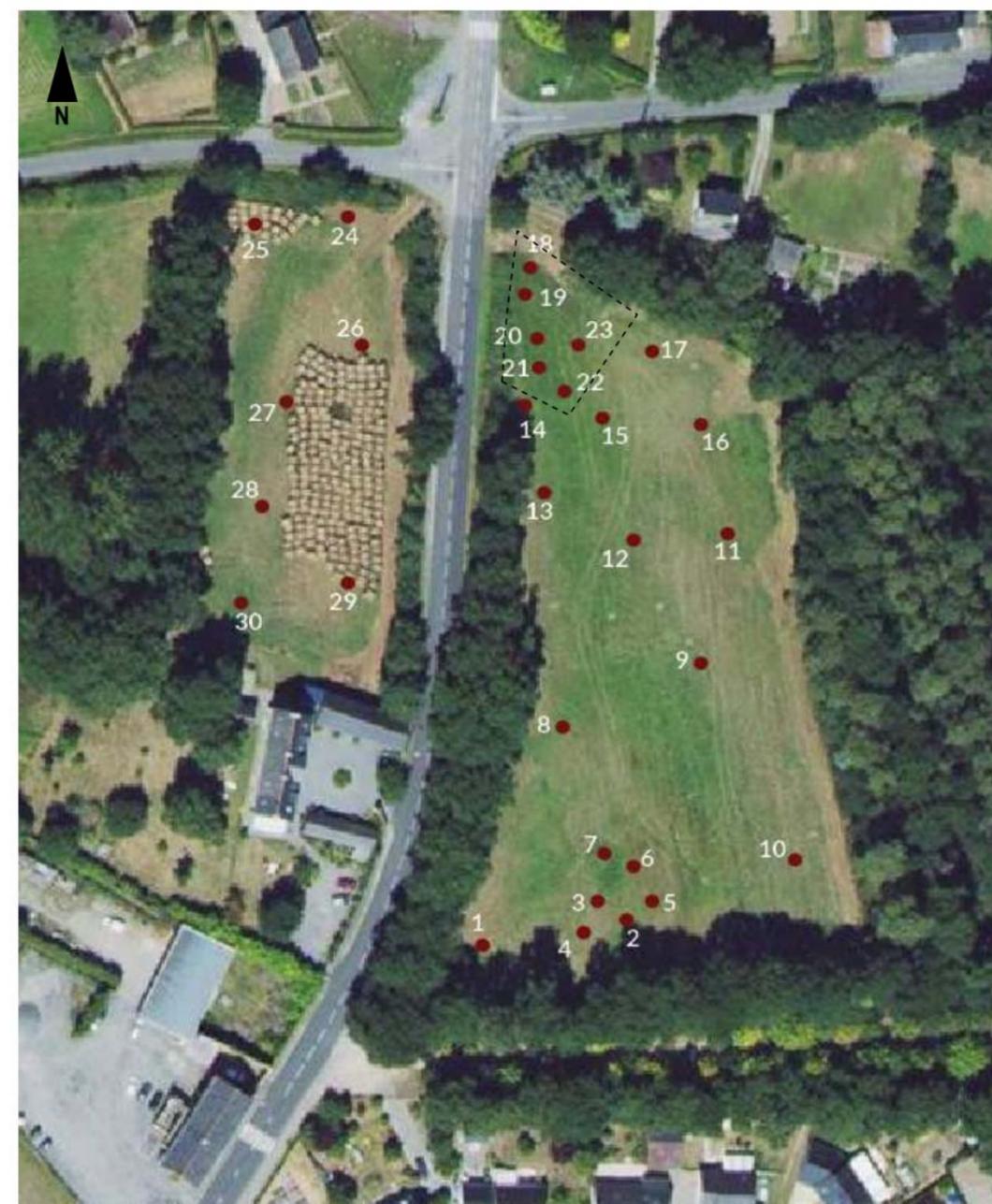


Figure 25: Localisation des sondages pédologiques

Source : Fond Géoportail, annotations CERAMIDE

- Sondage caractéristique de zones humides
- Sondage non caractéristique de zones humides
- Secteur avec de l'eau à faible profondeur (à partir de 35-50cm) - env. 570 m²

Source : Note de synthèse Faune / Flore / Zones humides
- Site du Calvaire - Céramide - Septembre 2018

2 - Synthèse des études réalisées sur le secteur du Calvaire

2.2 - Projet urbain

Une première esquisse a été réalisée par le bureau d'études Magnum en 2017 et s'appuie sur l'expertise écologique.

La surface du périmètre d'études présentée par cette étude, hors valorisation des espaces naturels, est de 1,40 ha. Le projet prévoit à son stade d'avancement la réalisation d'environ 24 logements, soit une densité de 17 logements par ha, de manière à affirmer des formes urbaines denses pour ce secteur localisé en centre-bourg.

Il est à noter que la commune a contacté plusieurs bailleurs sociaux pour envisager la réalisation d'un programme de logements collectifs et/ou de petits locatifs, l'orientation d'aménagement initiale demandant que ce futur quartier d'habitat reçoive au minimum 10 % de logements locatifs ou locatifs aidés. Mais aucun des opérateurs sollicités n'a répondu favorablement à ce jour.

En tout état de cause, le projet communal, dans sa nouvelle configuration, respectera la densité minimale de 12 logements à l'ha conformément au SCoT du Pays de Pont-Château, et la densité attendue sera supérieure (environ 15 logements à l'ha).

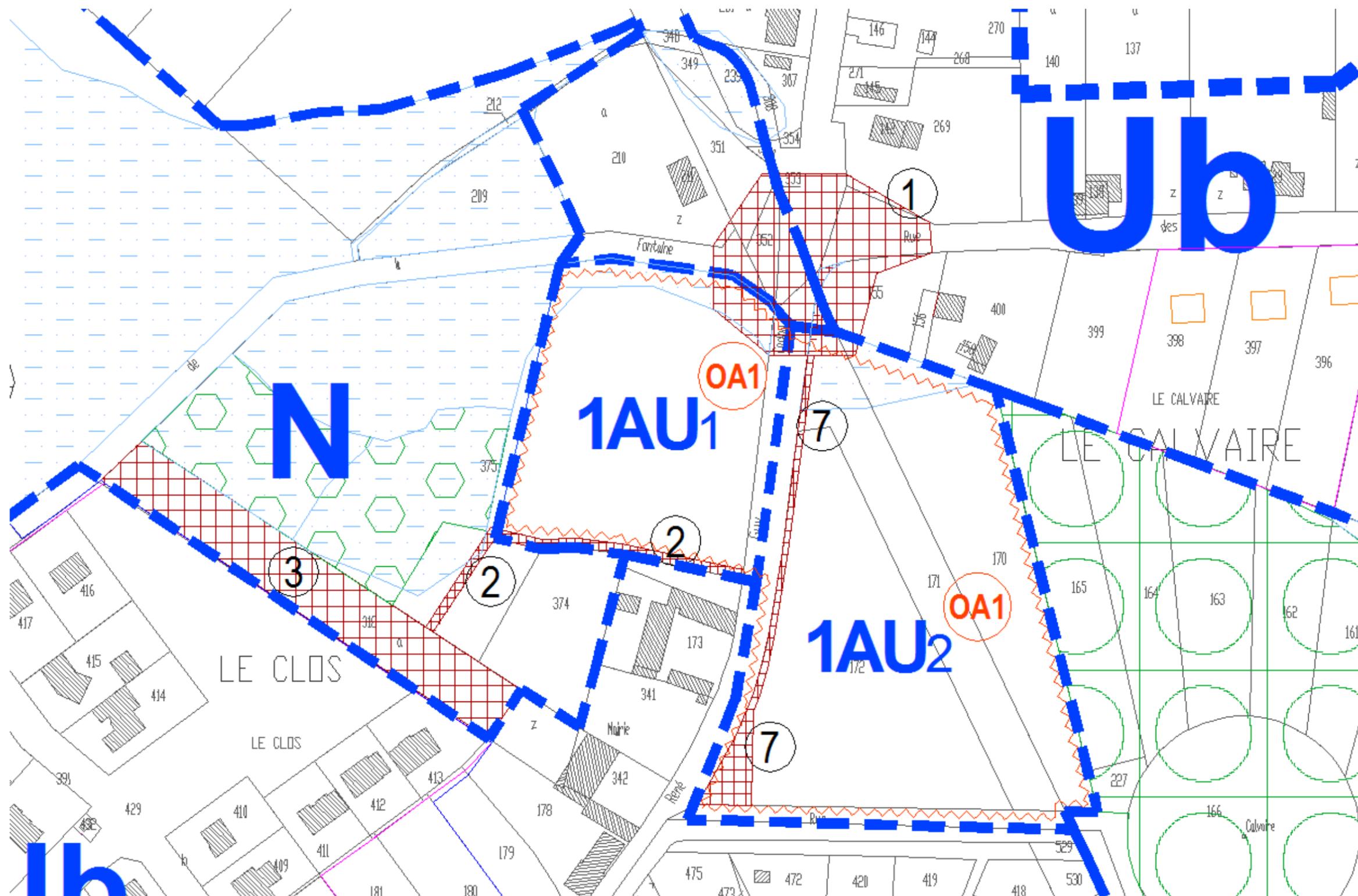


Étude urbaine - Sainte Reine de Bretagne / Juin 2017
Maîtrise d'ouvrage : LAD SELA - Commune de Sainte Reine de Bretagne

Source : Etude Urbaine - Phase Esquisse - Site du Calvaire - Phase esquisse - Magnum Architectes et Urbanistes et Céramide BET VRD - Juin 2017

3 - Modification du plan de zonage sur le secteur du Calvaire et bilan des surfaces

Extrait du zonage - Avant modification

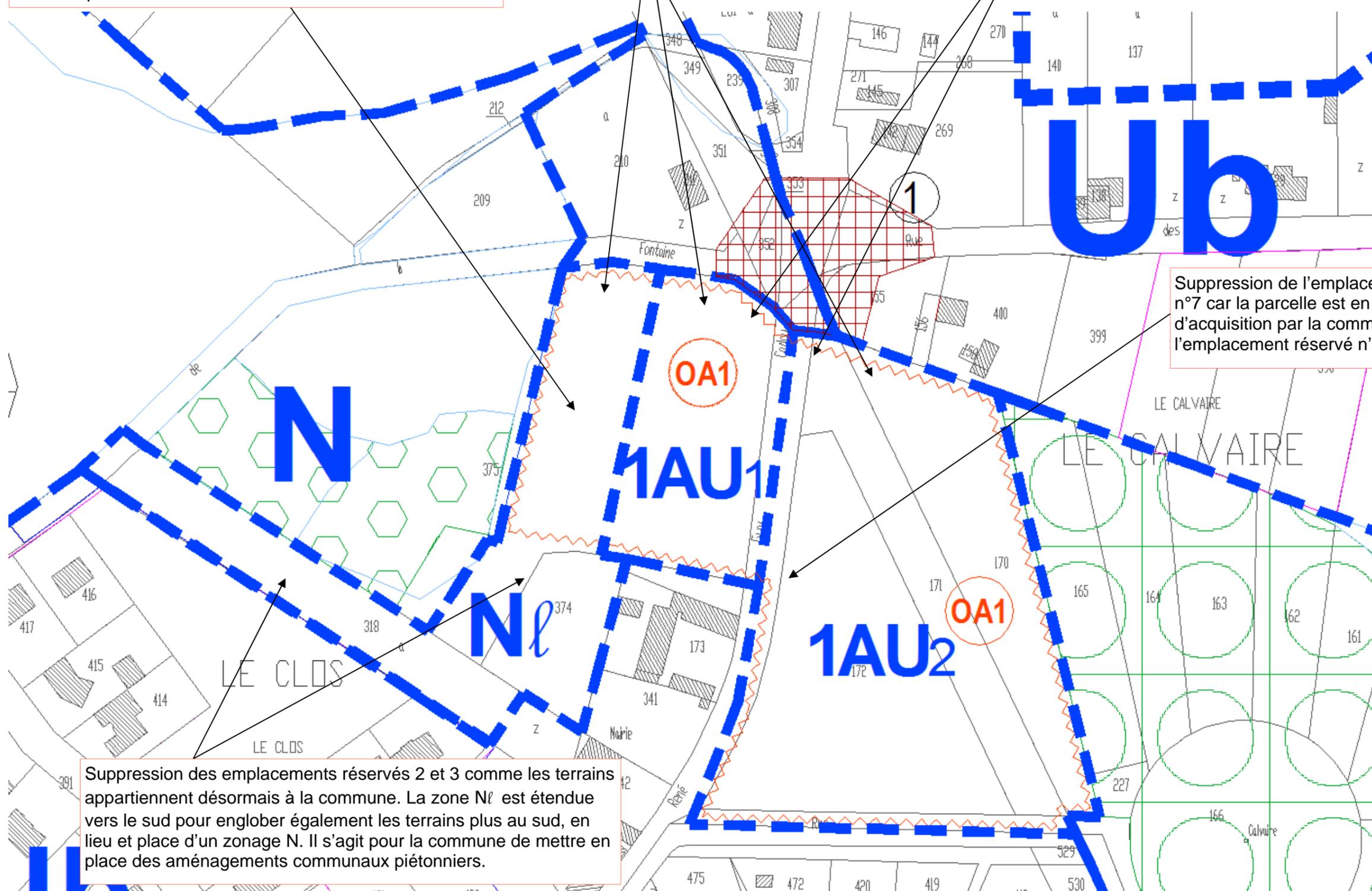


Suppression d'une partie de la zone 1AU1 (env. 0,3 ha) à l'ouest et création d'un zonage Nl à vocation de loisirs en lieu et place. Il s'agit de préserver cet espace pour ses qualités naturelles mises en évidence par l'expertise écologique et permettre sa valorisation pour une vocation de loisirs de plein air et devant conserver son caractère naturel.

Correction du tramage de zone humide au nord des zones 1AU1, 1AU2 et NI car l'expertise écologique démontre une absence de zones humides sur l'ensemble de ce secteur.

Réduction de l'emplacement réservé n°1 au nord des zones 1AU1 et 1AU2 car il n'y aura pas d'accès au site depuis cette intersection routière.

**Extrait du zonage -
Après modification**



Suppression des emplacements réservés 2 et 3 comme les terrains appartiennent désormais à la commune. La zone Nl est étendue vers le sud pour englober également les terrains plus au sud, en lieu et place d'un zonage N. Il s'agit pour la commune de mettre en place des aménagements communaux piétonniers.

Tableau des surfaces

TYPE DE ZONE	ZONAGE	SURFACES AU P.L.U. en 2013 (en ha)	SURFACES AU P.L.U. Après modification (en ha)
Zone Urbaine « U » (141 ha) <i>(contre 165,2 ha de zones U et NB au POS de 2001)</i>	Ua	4,9	4,9
	Ub	75,5	75,5
	Ubb	14,7	14,7
	Ubm	19,9	19,9
	Ul	7,5	7,5
	Ult	8,9	8,9
	Ue	8,7	8,7
	Ued	0,7	0,7
Zone A Urbaniser « AU » (21 ha) <i>(contre 26,8 ha de zones NA au POS de 2001)</i>	1AU	3	2,7
	1AUlt	2,2	2,2
	1AUe	2,2	2,2
	2AU	10,6	10,6
	3AU	3	3
Zone Agricole « A » (808 ha) <i>(contre 982,4 ha de zones NC au POS de 2001)</i>	A	702,6	702,6
	Ah1	15	15
	Ah2	15,8	15,8
	An	74,6	74,6
Zone Naturelle « N » (1003 ha) <i>(contre 798,6 ha de zones ND au POS de 2001)</i>	N	700,4	699,9
	Nf	261,4	261,4
	Nh2	7,3	7,3
	Nh1	1,8	1,8
	Nh2	0,3	0,3
	Nl	18,9	19,7
	Nlt	7,9	7,9
	Nep	5	5

La superficie de la zone 1AU est diminuée d'environ **0,3 ha** et celle de la zone **N** de **0,5 ha** au profit de la zone **Nl** dans le cadre de la présente modification.

4 - Modifications du tableau des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés de la commune est mise à jour au regard du projet communal et des acquisitions effectuées par la collectivité sur le secteur du Calvaire et ses abords :

- ⇒ Réduction de la superficie de l'emplacement réservé n°1
- ⇒ Suppression des emplacements réservés 2 et 3
- ⇒ Suppression de l'emplacement réservé n°7

Numéro d'identification des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m ²
A - Voirie, chemins, réseaux			
1	Retraitement de l'intersection routière (réaménagement voirie et réseaux)	Commune	2 815 m² 2288 m²
2	Liaison 'douce' (piétonnière et/ou cyclable)	Commune	348 m²
3	Aménagement d'un ouvrage de gestion hydraulique (noue, fossé...) avec possibilité de liaison piétonnière voire cyclable	Commune	2 622 m²
B - Ouvrages publics			
4	Espace réservé à l'extension du cimetière	Commune	632 m ²
5	Espace réservé aux besoins liés à l'école	Commune	4 620 m ²
6	Espace destiné à la gestion des eaux pluviales	Commune	2 240 m ²
7	Espace destiné à la gestion des eaux pluviales	Commune	495 m²
8	Espace destiné à la gestion des eaux pluviales	Etat	1 752 m ²

5 - Modifications de l'orientation d'aménagement n°1

La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « entrée nord du centre-bourg » dite du « calvaire » consiste simplement en sa mise à jour afin de prendre en compte les études opérationnelles réalisées en 2017.

Les extraits des pages concernées par la présente modification sont présentées dans le document joint.

Le périmètre de l'OAP qui s'appuyait lors de l'approbation du PLU sur les zones 1AU1 et 1AU2 n'est pas modifié. Il intègre donc désormais une partie de zone Nl en frange ouest.

Les principales modifications opérées visent essentiellement à :

- **pour la planche des orientations relatives à l'aménagement, au traitement urbain, paysager et ambiances** : repréciser les secteurs naturels à préserver, en particulier les haies à préserver, et préciser que le recul inconstructible d'au moins 15 mètres entre les alignements d'arbres à préserver situés à l'ouest et au sud concerne les constructions principales et non toute construction, les abris de jardins peuvent en effet être autorisés à moins de 15 mètres des haies.
- **pour la planche des orientations relatives à l'aménagement et à l'habitat** : repréciser le nombre de logements attendus par sous-secteurs et repréciser les densités attendues car la zone aménageable n'est plus la même, la commune ayant décidé de préserver les secteurs naturels du site identifiés dans le cadre des études opérationnelles. L'opération devra respecter environ 14 logements par ha afin d'assurer une certaine densité. Il est aussi précisé dans l'OAP que les constructions devront rechercher la mitoyenneté.

L'OAP prévoit dans sa globalité un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (conformément au SCoT et au PLH) afin d'assurer une mixité sociale. La modification prévoit que toutefois, à défaut d'opérateurs mobilisables sur la commune, il pourra être proposé des logements en accession sociale.

- **pour la planche des orientations relatives à l'aménagement, à l'environnement et aux continuités écologiques** : identifier les arbres, haies et secteurs naturels à préserver, repréciser la cartographie au regard des enjeux naturels et en particulier affirmer l'orientation de mise en valeur de l'espace à l'ouest intégrant un alignement d'arbres (espace à l'ouest qui fera l'objet d'un zonage Nl à l'issue de la présente procédure)
- **pour la planche des orientations relatives à l'aménagement, à l'accessibilité et aux déplacements** : les accès au site ne se feront pas depuis le nord du secteur et l'aménagement du carrefour n'est plus envisagé par la commune, l'OAP est donc mise à jour en conséquence.

6 - Modification du règlement

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous condition :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :

- leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage),
- leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.),
- leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur 1AU1 : ce secteur devra compter au moins ~~15 logements~~, 14 logements par hectare,
 - secteur 1AU2 : au moins 20 logements, 14 logements par hectare,
 - secteur 1AU3 : au moins 9 logements,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU doit rester en compatibilité avec les orientations d'aménagement concernant les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Secteur 1AU1^{OA1} et 1AU2^{OA1}:

Les constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées :

- en secteur 1AU1^{OA1} à moins de 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou,
- en secteur 1AU2^{OA1}, à au moins 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou, ~~tout en devant respecter les emplacements réservés portés aux documents graphiques.~~

Au sein de chaque secteur, elles devront être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 m de la limite d'emprise des voies créées.

Les annexes aux constructions principales établies le long de la RD 4 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise de la RD 4. Tout en respectant cette disposition, elles ne pourront pas être établies au devant des constructions principales par rapport à la rue René-Guy-Cadou.

Les modifications du règlement restent mineures et visent elles-aussi à prendre en compte les études opérationnelles réalisées en 2017.

Article 2, 1er paragraphe : Il s'agit de mettre à jour le nombre de logements minimal attendu sur les secteurs 1AU1 et 1AU2 au regard de la nouvelle superficie de l'espace aménageable, déduction faite des espaces préservés pour leurs qualités naturelles, de manière à assurer la réalisation d'un minimum de 14 logements à l'ha (en compatibilité avec le SCoT du Pays de Pont-Château qui demande la réalisation minimale de 12 logements par ha)..

Ainsi, un minimum de 6 à 8 logements sera attendu sur le secteur 1AU1 et un minimum de 15 à 17 logement sur le secteur 1AU2.

Article 6 : Il s'agit de modifier cet article car en en secteur 1AU2^{OA1}, les constructions principales devront s'établir à au moins 5 m de la limite d'emprise de la rue René-Guy-Cadou, et non plus à moins de 5 mètres, ceci afin de préserver la haie présente en bordure de voie.

La fin de la phrase est supprimée car les emplacements réservés portés aux documents graphiques sont retirés du plan dans le cadre de la présente modification, la commune étant propriétaire des terrains.

Article 12 : Il s'agit de modifier l'article 12 de manière à demander la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements réalisés et non plus 1 place par logement. Cette modification doit permettre d'optimiser l'aménagement dans une logique d'économie d'espace, sachant que le projet urbain prévoit la réalisation des deux places sur la parcelle en « arrêt-midi ».

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

Pour les zones 1AU1 et 1AU2, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur pour 3 logements.

~~En lotissement d'habitation.~~ Pour les autres zones 1AU, il est exigé :

- . deux places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction principale,
- . et une place de stationnement visiteur par logement.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

La deuxième place par logement et la place visiteur peuvent le cas échéant être assurées par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

- A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche.

7 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

Le PLU approuvé le 30 octobre 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La présente modification vient compléter cette évaluation environnementale en apportant une meilleure connaissance de l'état initial du secteur du calvaire. La procédure vise à modifier la superficie de la zone constructible et les orientations d'aménagement de ce secteur à vocation d'habitat dans une logique de développement durable.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par la création du quartier, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants, mais cette imperméabilisation sera inférieure à celle préalablement prévue au PLU, puisque le secteur à urbaniser diminue d'environ 0,3 ha au profit d'une zone naturelle dans le cadre de la présente modification.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une nouvelle STEP mise en service en 2013 dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents du secteur.

L'emplacement du quartier en extension nord du bourg et le maillage de liaisons douces permettront une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces de la commune et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La réalisation du futur quartier, générant la réalisation d'environ 25 logements, entrainera une modification de l'importance du trafic sur le bourg.

En revanche, la présente modification entraine une réduction du nombre de logement escomptés puisque le PLU approuvé en 2013 en prévoyait 35.

Un aménagement sera prévu à terme en entrée du bourg nord pour permettre de sécuriser les déplacements.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles. Les terrains concernés, en prairies, ne sont pas exploités par des agriculteurs et appartiennent à la commune.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux de la commune.

Le quartier prévoit dans sa globalité un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (conformément au SCoT et au PLH) afin d'assurer une mixité sociale. Toutefois, à défaut d'opérateurs mobilisables sur la commune, la présente modification prévoit qu'il pourra être proposé des logements en accession sociale.

4) Incidences sur les milieux naturels

L'organisation du quartier s'appuie sur une meilleure connaissance des éléments naturels et vis à préserver les haies qui délimitent les lisières du secteur. Les parcelles concernées ont fait l'objet d'expertises écologiques dont les conclusions amène la collectivité à réduire l'emprise de l'opération. L'orientation d'aménagement est modifiée pour une meilleure prise en compte des haies.

Le projet n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de son éloignement (cf. annexe 1), de son insertion dans un contexte urbain d'agglomération et du raccordement de ses eaux usées à la STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes.

5) Incidences sur les zones humides

Le projet a fait l'objet d'études préliminaires de délimitation des zones humides et d'expertises faune et flore dans le cadre d'études pré-opérationnelles. Aucune zone humide n'a été identifiée.

6) Incidences sur la consommation d'espace agricole et naturelle

La superficie de la zone 1AU est réduite au profit d'un zonage N_l pour 0,3 ha à l'ouest afin de préserver un secteur de prairie comprenant un alignement d'arbres.

Le projet prévoit de respecter une densité minimale de 14 logements par hectares pour le secteur 1AU du Calvaire, ce qui est supérieur à l'orientation de 12 logements par ha du SCoT du Pays de Pont-Château.

Enfin, la modification vise à optimiser l'aménagement en demandant la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements réalisés et non plus 1 place visiteur par logement réalisé.

7) Appréciation paysagère et des ambiances

Le projet de modification s'appuie davantage sur la trame boisée naturelle existante à l'état initial pour valoriser l'entrée d'agglomération au nord du centre-bourg et de manière générale le paysage du futur quartier qui s'inscrit en continuité urbaine du centre-bourg ainsi. L'impact paysager du futur quartier sera limité.

8) Impact sur la ressource énergétique

Il sera précisé dans l'OAP que les constructions devront rechercher la mitoyenneté.

Aussi, le règlement, dans sa version actuelle, ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...),.

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation du futur quartier n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

ANNEXES

Annexe 1 : Secteur Natura 2000

Annexe 1 : Plan de localisation des sites Natura 2000



Figure 6: Sites Natura 2000 à proximité du secteur d'étude

Source : Géoportail



Source : Note de synthèse Faune / Flore / Zones humides
- Site du Calvaire - Céramide - Septembre 2018