# COMMUNE DE
# BEAUREPAIRE (85)

# Procédure de révision accélérée du PLU n°1 : Classement en zone constructible de la parcelle de l'ancienne station d'épuration

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU P.L.U.
Demande d'examen au cas par cas
(R*121-14-1 du Code de l'Urbanisme)

# INTRODUCTION

La commune de Beaurepaire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juillet 2012. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvé le 26 juillet 2013.

Ce document doit faire l'objet de quatre évolutions en 2017, selon 4 procédures simultanées :

- Une révision accélérée n°1 concernant le classement en zone constructible de la parcelle de l'ancienne station d'épuration, actuellement classée en zone NA ;
- Une révision accélérée n°2 concernant la modification de l'emprise de la zone 1AUe relative au Parc d'activités de la Souchais, sans en étendre sa surface ;
- Une révision accélérée n°3 afin d'ouvrir la possibilité de rénover le corps de ferme de la Baraire, actuellement situé sur une parcelle classée en zone AI ;
- Une modification dite de droit commun, dans le but de corriger le règlement graphique et écrit.

**Chacune des révisions accélérées fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. La présente demande traite de la révision accélérée n°1.**

Le site concerné (parcelle n°1558 et la partie nord de la parcelle n°2857) se situe au sein d'un ilot de l'agglomération de Beaurepaire et correspond à l'ancienne station d'épuration, aujourd'hui déclassée et détruite. Il est délimité :

- à l'ouest par le ruisseau de la Poisotière.
- au nord par un chemin desservant la parcelle.
- au sud par une habitation.

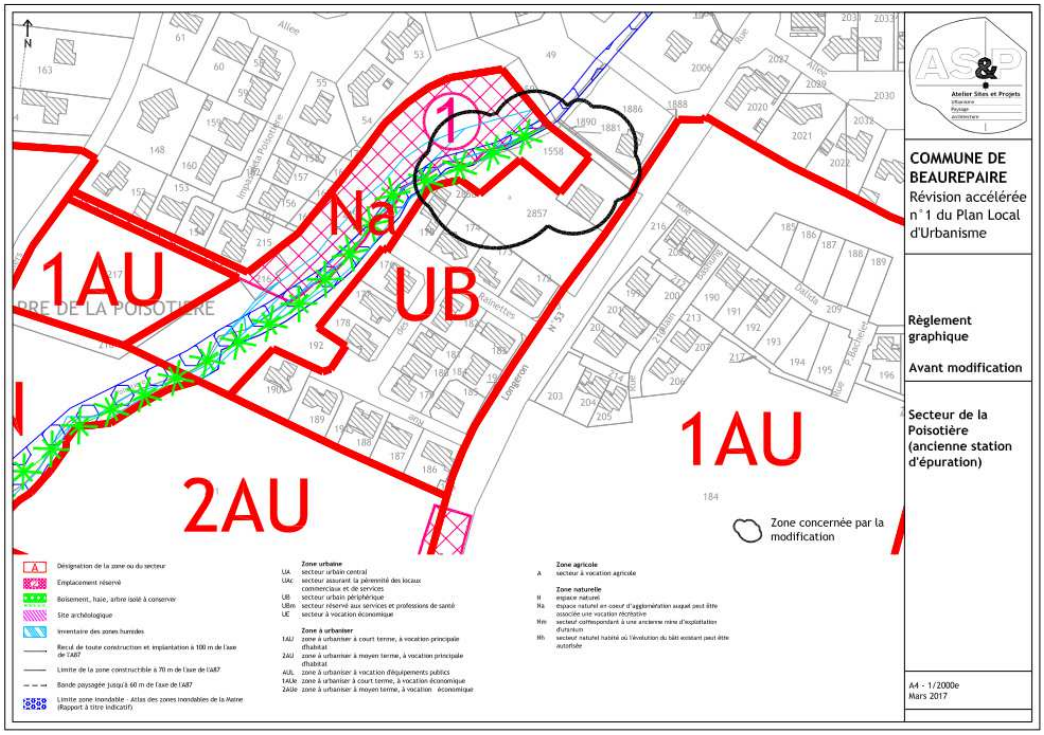
PLAN DE SITUATION

Site objet de la révision

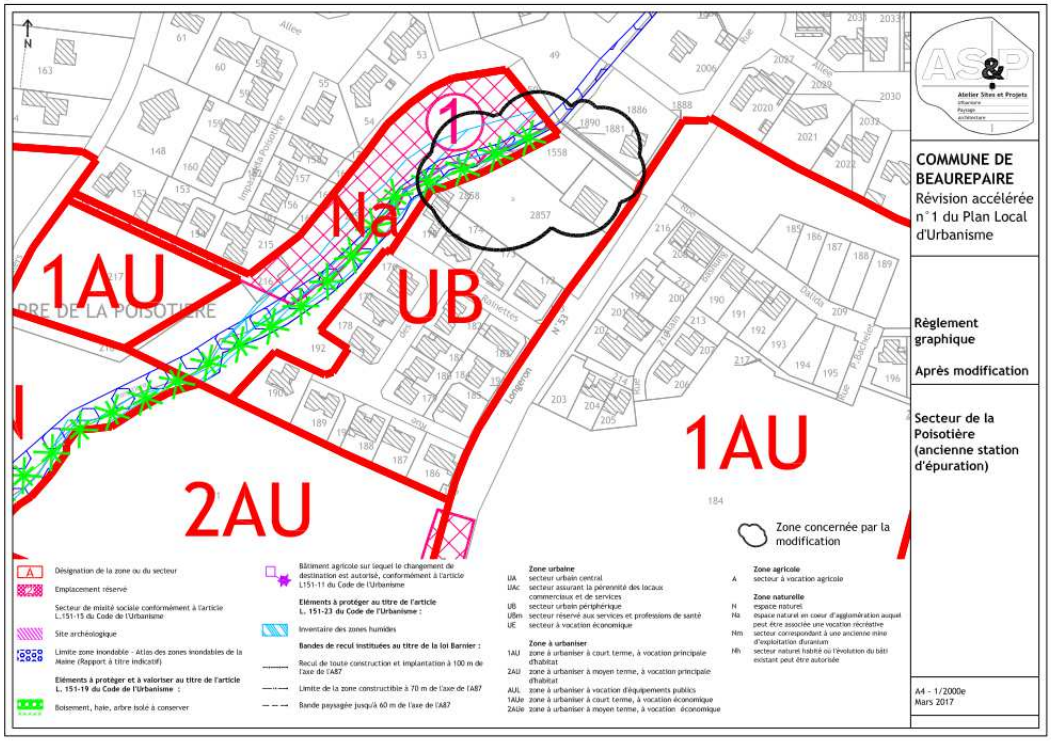
Ce site n'a actuellement plus aucune vocation, c'est pourquoi la commune de Beaurepaire souhaite l'urbaniser ; il est actuellement classé en zone Na au PLU.

La révision accélérée du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal de Beaurepaire, le 9/12/2016. Elle porte sur l'ajustement du zonage du PLU pour valoriser ce site en le classant en zone constructible. Les parcelles 2857 et 1558 seront donc inscrites en zone Ub, comme toutes celles situées entre la rue du 11 Novembre et le ruisseau de la Poisetière. Cette révision porte sur une surface de 1315 m².

PLU ACTUEL




PROJET DE REVISION DU PLU



| RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS |
|---|
| **Identification de la personne publique responsable :**<br>Commune de Beaurepaire |
| **Document concerné :**<br>Révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 26/07/2012 |
| **Type de procédure (élaboration, révision, déclaration de projet…) :**<br>Révision accélérée du PLU. |

| CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT |
|---|
| **a) Contexte** |
| **Nombre de communes concernées par le document :**<br>1 |
| **Nombre d'habitants concernés par le document :**<br>En 2014, la population municipale de la commune de Beaurepaire était de 2 301 habitants (source INSEE). |
| **Superficie du territoire concerné par le document :**<br>24,19 km² |
| **Le territoire est-il doté de document de planification approuvé (SCoT, SAGE, PLH... ?) Ont-ils fait l'objet d'une EE ?**<br>**Le territoire est-il doté d'autres documents type PPR naturels, industriels, technologiques, miniers ?**<br><br>La commune de Beaurepaire s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 6 novembre 2003. Le projet a été arrêté par délibération du comité syndical le 13 juillet 2016. Il couvre le territoire de 8 Communautés de communes du Nord-Est de La Vendée.<br>Ce SCoT a fait l'objet d'une évaluation environnementale.<br><br>La commune s'inscrit dans le périmètre du SAGE Sèvre Nantaise, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 février 2005. Il est en phase de révision pour être mis en conformité avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 et en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 avril 2015.<br><br>La politique de l'habitat de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, dont fait partie la commune de Beaurepaire, est inscrite dans un Programme de l'Habitat (PLH) qui s'étend de 2013 à 2018, approuvé par le Conseil Communautaire le 2 octobre 2013.<br><br>Le territoire communal de Beaurepaire n'est concerné par aucun document de type PPR. Cependant, il est concerné par le Programme d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI) du bassin versant de la Sèvre Nantaise et par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine. |

**b) Dynamique du projet porté par le document**

**Quels sont les objectifs figurant dans la délibération de prescription ?**

La commune de Beaurepaire souhaite, au travers de cette révision accélérée, rendre constructible le site de l'ancienne station d'épuration, situé en bordure de la rue 11 novembre, actuellement classée en zone Na. Ce projet répond à une volonté de la commune d'urbaniser les dents creuses du bourg.
L'objectif de la commune est de vendre 1 ou 2 lots libres en dent creuse.

**Quels sont les objectifs et orientations définis, le cas échéant, dans le PADD ?**
Cf ANNEXE 1 : PADD
Le PADD ne définit pas d'objectif relatif à ce secteur.
Toutefois, il met bien en avant le fait que cette zone s'inscrit dans la trame urbaine contemporaine et ce projet se rapporte au chapitre "Le projet de développement de l'urbanisation du Bourg" qui mentionne que le secteur "de part et d'autre du ruisseau de la Poisotière, dans le prolongement du Val Sainte Agnès en rive gauche et en surplomb du cours d'eau pour le petit secteur en rive droite, route de Pailliers" constitue une zone d'extension urbaine inscrite dans les grands principes du schéma de développement communal.

**Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace ?**
**Estimation chiffrée de l'évolution par rapport aux tendances passées ?**

Cf ANNEXE 2 : Consommation d'espace sur la commune de Beaurepaire.

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ?**
**Si oui, quelle est la localisation, la destination et la superficie de ces zones (1AU et 2AU) ?**

Le projet a pour conséquence de rendre constructible une parcelle de 1315 m², par un passage d'une zone Na en zone Ub, comme les parcelles attenantes.
Le règlement concernant les zones Ub n'est pas modifié. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée et agglomérée, qui s'applique à la trame bâtie contemporaine, où les constructions de type pavillonnaire édifiées en recul des voies constituent un tissu moins dense que dans le cœur du bourg ancien.
Le règlement pour ces zones indique :
*"Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles U 3 à U 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :*
*a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines,*
*b) Les opérations d'ensemble, les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,*
*c) Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,*
*d) Les activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :*
*- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),*
*- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),*
*- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,*
*- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.*
*e) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,*
*f) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,*
*g) Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.*
*h) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique."*

| |
|---|
| **Le projet prévoit-il l'implantation d'équipements de loisir ou de tourisme ?**<br>**Si oui, nature et localisation ?**<br><br>L'objectif de cette révision accélérée est la création d'habitat. Aucun équipement de loisirs ou de tourisme ne sera implanté. |
| **Le projet prévoit-il (ou relaie-t-il) de nouvelles infrastructures ou équipements structurants ?**<br>**Si oui, de quelle nature ? Quelle localisation ? Quel état d'avancement des études / autorisations ?**<br><br>La zone concernée est desservie depuis un chemin situé en périphérie est, débouchant sur la rue du 11 novembre (route de Mesnard-la-Barotière). Ainsi, aucune nouvelle voie structurante ne sera créée dans le cadre des futurs aménagements. |
| **Quels autres partis d'aménagement ont été envisagés et écartés ? Pourquoi ?**<br><br>Aucun puisque la révision de justifie pleinement compte tenu du contexte. |
| **Justification de l'équilibre entre les perspectives démographiques / économiques et les ouvertures à l'urbanisation ?**<br>**Justification des besoins en zones d'activités au regard de l'existant et du cadre supracommunal ?**<br><br>Cette révision accélérée n'est pas de nature à modifier l'équilibre en perspectives démographiques, puisqu'il n'induira, tout au plus, la création de deux logements. |

## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LE DOCUMENT

**Le territoire est-il concerné par des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement :**

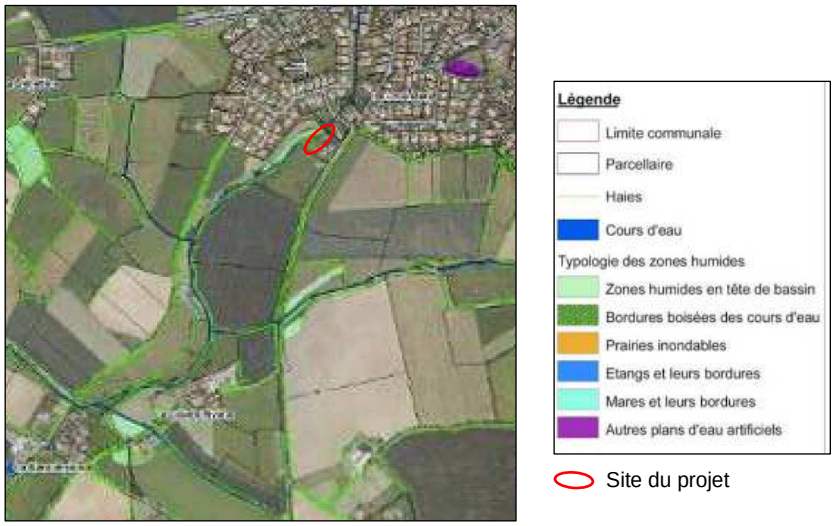
- Des zones agricoles ou naturelles protégées ou forestières (ZNIEFF, APPB...) ?
- Des zones humides (sources des inventaires) ? des zones de captage d'eau potable ? (préciser si captage prioritaire Grenelle)
- Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (zones d'expansion des crues, carrières…) ?
- Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, UNESCO, AVAP...) ?
- Des parcs nationaux ou régionaux ?

Le site objet de la révision n'est concerné directement par aucune zone revêtant une importance particulière pour l'environnement. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 43 km au sud ("Plaine Calcaire du Sud-Vendée") et la ZNIEFF la plus proche à environ 3 km au nord-ouest (ZNIEFF de type 2 "Etang Neuf – La Rairie").

Le site n'est également pas concerné par un site archéologique ou par le périmètre de protection d'un Monument historique ou d'un captage d'eau potable.

Un inventaire communal des zones humides a été réalisé, intégré au PLU.
Celui-ci n'a mis en évidence aucune zone humide sur le site faisant objet de la révision.

INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES




Le ruisseau de la Poisetière est concerné par l'Atlas des Zones Inondables de la Maine. La zone inondable est restreinte, limitée à quelques mètres de part et d'autre du cours d'eau. Elle est maintenue dans la zone Na dans le cadre de cette révision accélérée.

| APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE |
|---|
| **Le projet peut-il avoir un impact sur les territoires limitrophes ? (déplacements, paysage...)**<br><br>Le site se situe en limite la coulée verte du ruisseau de la Poisetière classée comme zone naturelle Na. Le classement ("Haie à préserver") de la haie de limite, tel que figurant dans le PLU actuel sera maintenu, afin de mettre à distance les constructions par rapport à la zone Na, et d'en limiter les impacts.<br>L'urbanisation de ce site n'aura pas d'incidences sur les territoires limitrophes que ce soit en termes de déplacements, corridors écologiques et paysage. |
| **Dans l'hypothèse d'ouverture à l'urbanisation, expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts envisagés (par exemple, en termes d'équipements et de transports collectifs, sur la santé humaine, sur les milieux…).**<br><br>Le projet n'induira pas d'impact notable puisque :<br>➢ Le site s'inscrit sur un site qui avait déjà été aménagé<br>➢ Le site s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé.<br>➢ La révision assure la préservation de la coulée verte limitrophe.<br>➢ Le projet n'induira pas de trafic ou nuisances notables, compte tenu de la faible surface |

| En matière de consommation d'espace et d'impact sur les milieux naturels |
|---|
| **Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?**<br><br>Il s'agit d'une parcelle non agricole propriété de la commune. |
| **Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ?**<br><br>Le projet n'induit aucun impact sur les espaces naturels et les zones humides :<br>➢ Maintien de la coulée verte en limite (zone humide et inondable)<br>➢ Absence de zones humides sur le site. |
| **Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)?**<br><br>Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, sur la base des orientations données par le SRCE des Pays de la Loire et du travail mené par le CPIE Sèvre et Bocage, a défini la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire, qui s'articule :<br>➢ sur la préservation des réservoirs biologiques du territoire, qui concentrent une biodiversité de qualité : (étangs, mares, landes des collines vendéennes, vallée du Petit Lay, Petite Maine et Grande Maine, …).<br>➢ sur le renforcement de la perméabilité écologique territoriale et conforter ses liens avec la trame agricole : protection du réseau prairial et bocager, en favorisant l'élevage, …<br><br>Le projet s'inscrit dans un contexte urbain.<br>Le vallon du ruisseau de la Poisetière, qui forme la limite nord-ouest du site constitue le principal corridor écologique (trame bleue) de ce secteur. Celui-ci est préservé et identifié dans le PLU et la haie en bordure est protégée.<br><br>Le projet n'affecte donc pas les continuités écologiques que ce soit à une échelle locale ou intercommunale. |

| En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel |
|---|
| **Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?**<br>Le site s'inscrit au cœur de l'espace urbain, la révision n'affectera pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. |
| **En matière de risques naturels et technologiques** |
| **Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ?**<br>Le projet concerné n'est pas susceptible d'apporter de risque vis-à-vis des populations. |
| **En matière de prévention et de réduction des nuisances** |
| **Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?**<br>Le projet n'est pas susceptible d'apporter de nuisances supplémentaires. |
| **En matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effets de serre** |
| **L'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?**<br>La localisation du site en cœur de bourg est intéressante pour les nouveaux habitants, qui pourront limiter les déplacements motorisées vers le bourg, attractif par de nombreux services, en privilégiant les déplacements à pied ou à vélos. |

| Pièces à fournir |
|---|
| Annexe 1<br>PADD |
| Annexe 2<br>Tableau récapitulatif de l'évolution de la consommation d'espace |
| Annexe 3<br>Carte croisant les zones d'urbanisation et les zones à enjeux environnementaux (PLU) |