



PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUGAN



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Sommaire

1. CONTEXTE

- 1.1. Contexte législatif
- 1.2. Contexte communal
- 1.3. Composition du dossier

2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- 3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3.2. Le règlement graphique
 - 3.2.1. Reclassement de secteurs Ub en zone naturelle Na
 - 3.2.2. Secteur sud-ouest – réduction des zones AU
 - 3.2.3. Création d'emplacements réservés
- 3.3. Le règlement écrit
 - 3.3.1. Zone Ua
 - 3.3.2. Zone Ub
 - 3.3.3. Zone AU
- 3.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 3.4.1. OAP n°1 – secteur Sud-Ouest
 - 3.4.2. OAP n°3 – secteur Est
- 3.5. Le rapport de présentation

4. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

- 4.1. Compatibilité du projet avec les orientations du SCoT
- 4.2. Justifications du projet au regard de l'environnement

5. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

6. TEXTES RÉGISSANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

7. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

ANNEXES

Délibération lançant la procédure
Arrêté municipal prescrivant la procédure
Avis de l'autorité environnementale

1. CONTEXTE

1.1. CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite loi « Climat et Résilience » impose le principe d'atteindre la neutralité en matière d'artificialisation des sols au niveau national en 2050, notion dénommée « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Ce principe se décline en 2 objectifs, organisés en deux temps :

- **L'absence d'artificialisation nette des sols en 2050 ;**
- **La réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix années suivant la promulgation de la loi**, soit entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente, à l'échelle nationale.

La loi introduit une notion de trajectoire vers l'absence d'artificialisation nette des sols que les différents documents de planification et d'urbanisme, dont les PLU, doivent traduire par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, décliné par tranche de dix années.

Cette trajectoire vise à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, c'est-à-dire un équilibre entre la consommation de nouveaux espaces, entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés et la renaturation de sols actuellement urbanisés, par tranches de 10 ans.

La 1ère tranche de 10 ans débute à la promulgation de la loi, soit le 24 août 2021, avec un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, qui ne peut dépasser la moitié de celle observée au cours des 10 années précédentes, soit entre 2011 et 2021 à l'échelle nationale. Toutefois pour tenir compte des spécificités des territoires et des efforts déjà réalisés par certains pour lutter contre l'étalement urbain, la loi prévoit une territorialisation de cet objectif de la manière suivante :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Equilibre des Territoires (SRADDET) fixe les objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols qui peuvent imposer une enveloppe d'extension urbaine maximale aux schémas de cohérence territoriale (SCOT).
- Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les SCOT et répartis aux différents plans locaux d'urbanisme (PLU / PLUi) et cartes communales.

Il est donc fait obligation aux PLU d'intégrer ces objectifs du ZAN et de prévoir une réduction du rythme de l'artificialisation pour garantir l'atteinte du principe du zéro artificialisation nette en 2050.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Augan a été approuvé le 11 mars 2014. La commune est couverte par le SCoT du Pays de Ploermel Coeur de Bretagne approuvé le 19 décembre 2018. La commune d'Augan y est définie comme pôle de proximité dans l'armature territoriale.

Au regard de la répartition de l'enveloppe d'extension urbaine actuellement discutée au niveau de SCoT, il apparaît que celle-ci sera inférieure aux surfaces des zones à urbaniser prévues dans le PLU actuel. Afin de ne pas compromettre l'atteinte du double objectif du zéro artificialisation nette et de ne pas obérer l'avenir de la commune, la municipalité souhaite lancer la procédure d'évolution de son PLU pour intégrer ces objectifs dès à présent.

Par dérogation aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du PLU

peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, conformément à l'article 194-IV-5 de la Loi Climat et Résilience.

L'objectif poursuivi à travers la présente procédure est d'intégrer le principe de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN en :

- réinterrogeant les zones d'extension urbaine existantes dans le PLU afin de répondre aux obligations et en particulier de respecter l'enveloppe attribuée par le futur SCoT à chaque document d'urbanisme,
- adapter les règles du PLU afin de rendre possible un nouveau modèle d'urbanisme induit par le dispositif du ZAN qui doit allier densification urbaine, optimisation des espaces urbains, préservation de la biodiversité, préservation de la végétation y compris dans le tissu urbain et renaturation,
- créer des emplacements réservés favorisant les mobilités douces permettant d'agir sur les déplacements et à terme de réduire l'artificialisation liée aux infrastructures routières.

1.2. CONTEXTE COMMUNAL

SITUATION

Augan est une commune de 1 572 habitants (INSEE 2022) située dans le Morbihan, à une petite dizaine de kilomètres à l'Est de la ville de Ploermel.

Elle fait partie de Oust à Brocéliande Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 26 communes, pour un total d'environ 40 000 habitants et du Pays de Ploerme, compétent en matière de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Elle est située en bordure de l'axe Rennes-Lorient qui la traverse en extrême partie nord de son territoire et lui offre une façade pour l'activité économique.

Son développement urbain s'est d'abord concentré autour de l'église située au croisement de la RD 772 et la RD 134, puis s'est prolongé le long de ces mêmes axes laissant quelques zones non urbanisées non loin du centre-bourg en arrière plan de ces axes.

On note la présence de haies bocagères aux abords du bourg et au sein de celui-ci, ainsi qu'un boisement intéressant au sud-ouest de celui-ci.

Enfin, la voie verte située au sud du bourg permet de rejoindre facilement la ville de Ploermel à vélo, longeant pour partie la vallée de l'Oyon et l'étang de Lémou, offrant aux habitants un cadre de vie de qualité.

EVOLUTION DE LA POPULATION ET PROSPECTIVES

La Commune d'Augan compte aujourd'hui 1 572 habitants (INSEE 2022), sa population connaît une progression notable passant de 1 272 habitants au début des années 2 000 à 1 572 en 2022, soit une progression moyenne de 1,2 % sur 22 ans, selon l'INSEE.

Cette progression, du même ordre que celle du Pays de Ploermel (1%), reste irrégulière selon les périodes et en particulier selon les dynamiques liées au marché immobilier et surtout l'offre en terrain à bâtir sur la commune. En effet, la progression de la population est portée par le solde migratoire et l'accueil de population se fait principalement à travers la production en logement neuf. Cette même production est portée par le logement individuel quasi exclusivement. Aussi, celle-ci est très dépendante de l'offre en terrain à bâtir, très majoritairement en lotissement communal. Par conséquent, la progression de la population dépend directement de la livraison de lotissement. Hors, le dernier lotissement communal a été autorisé en 2010. Le développement de

la commune a stagné sur la période récente probablement par manque d'offre de terrain à bâtir, la vente de logement ancien étant constante depuis 2010 autour de 14 logements vendus par an, selon l'observatoire des territoires.

Le SCoT approuvé en 2018 assigne à Oust à Brocéliande Communauté un objectif de 48 000 habitants à horizon 2035, avec une progression de population moyenne de 1 % par an à l'échelle du Pays. Les pôles de proximité dont la commune d'Augan relève, se voit assigner l'objectif de 0,75 % par an, soit pour Augan 12 logements par an, 120 sur une période de 10 ans.

En matière de production de logement, le SCoT assigne un objectif de production de 250 résidences principales par an sur Oust à Brocéliande Communauté. Pour Augan, l'objectif de production est de 155 logements sur la période 2015-2035, soit entre 7 et 8 logements par an. La densité moyenne imposée aux pôles de proximité dans le SCoT de 2018 est de 13 logements à l'hectare, attribuant ainsi à la commune d'Augan une enveloppe urbanisable de 11,9 hectares.

Le SCoT est entré en révision pour intégrer les objectifs fixés par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite loi « Climat et Résilience » et organiser sur son territoire la territorialisation des objectifs. Dans ce cadre, le futur SCoT va attribuer de nouvelles enveloppes aux documents d'urbanisme communaux compatibles avec la loi et la trajectoire ZAN. L'enveloppe attribuée par le futur SCoT pour la commune d'Augan sera de 3,45 ha.

La commune a donc décidé de lancer une modification simplifiée de son PLU pour intégrer dès à présent ces objectifs et se mettre en compatibilité avec le futur SCoT en se conformant à l'enveloppe arrêtée.

1.3. COMPOSITION DU DOSSIER

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU sont les suivantes :

- La présente notice faisant état des modifications apportées et de leurs justifications, qui constitue un ajout au rapport de présentation,
- Le PADD,
- Les OAP,
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit.

2. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

L'objectif poursuivi à travers la présente procédure est d'intégrer le principe de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN en :

- réinterrogeant les zones d'extension urbaine existantes dans le PLU afin de répondre aux obligations et en particulier de respecter l'enveloppe attribuée par le futur SCoT à chaque document d'urbanisme,
- adapter les règles du PLU afin de rendre possible un nouveau modèle d'urbanisme induit par le dispositif du ZAN qui doit allier densification urbaine, optimisation des espaces urbain, préservation de la biodiversité, préservation de la végétation y compris dans le tissu urbain et renaturation,
- créer des emplacements réservés favorisant les mobilités douces permettant d'agir sur les déplacements et à terme de réduire l'artificialisation liée aux infrastructure routière et permettant de désenclaver des fonds de parcelles par une nouvelle voie et donc de les densifier.

Le projet, objet de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU porte donc notamment sur :

- la réduction des zones en extension urbaine en particulier les zones à urbaniser (AU) afin de respecter l'enveloppe attribuée par le futur SCoT,
- le reclassement en zone naturelle (Na) de certains espaces classés en zone urbaine (U) et identifiés comme étant artificialisés au MOS, alors qu'ils ont vocation à être renaturés ou dont la végétalisation va être renforcée,
- l'adaptation des OAP et du règlement afin d'augmenter le potentiel de densification dans le tissu urbain existant et l'optimisation des formes urbaines dans les nouvelles opérations tout en garantissant la qualité environnementale (continuités écologiques, renaturation, continuités piétonnes, ...),
- la création des emplacements réservés pour des continuités piétonnes et un pour une voie de desserte permettant une densification de fonds de lots.

Par dérogation aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du PLU peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, conformément à l'article 194-IV-5 de la Loi Climat et Résilience.

La commune a donc décidé de lancer la procédure de modification simplifiée n°1 par délibération du conseil municipal en date du 13/12/2023.

Par suite, la procédure de modification simplifiée n°1 a été prescrite par arrêté municipal n° AR2025-17 en date du 05/02/2025.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Dans le cadre de l'intégration des objectifs issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite loi « Climat et Résilience » et pour s'inscrire dès à présent dans la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (ZAN), les pièces suivantes vont devoir être modifiées :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le Zonage (règlement graphique) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le rapport de présentation.

3.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce centrale du PLU. Elle a pour objectif de présenter aux citoyens le projet politique de la commune porté à travers le PLU. Le PADD constitue la base du PLU, les autres pièces à savoir le règlement graphique, le règlement littéral et les OAP doivent être compatibles avec le PADD et doivent traduire, réglementairement, ce projet politique.

Le PADD du PLU de la commune d'Augan s'articule autour de 4 orientations majeures à savoir :

- maîtriser l'urbanisation ;
- conforter le cadre de vie ;
- conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole ;
- préserver les paysages et protéger l'environnement.

Le projet de modification simplifiée n°1 ne remet pas en cause ces orientations et s'inscrit dans ces valeurs. Toutefois, la densité de référence mentionnée dans le PADD ne correspond plus aux objectifs actuels et ne répond plus aux enjeux d'accueil de la population et de sobriété foncière.

Il convient d'exposer les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de supprimer la référence de 13 logements à l'hectare avec des terrains de 600 m² pour les remplacer par des dispositions plus ambitieuses en lien avec les enjeux actuels.

PADD OPPOSABLE

1. Maîtriser l'urbanisation

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Guer s'est fortement améliorée (+2,27% de croissance annuelle entre 1999 et 2006).

La commune d'AUGAN suit cette progression puisqu'après stagnation de sa population entre 1968 et 1982 aux alentours des 1 300 habitants, la commune tend à voir sa population croître depuis 1999 (+12% entre 1999 et 2011) pour atteindre 1 460 habitants en 2011.

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de

la population quels que soient les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux d'AUGAN.

Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,4% afin d'atteindre une population d'environ 1 670 habitants en 2021. Environ 9 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus d'AUGAN ont pour objectif de mettre à disposition des futurs acquéreurs des terrains d'une superficie moyenne d'environ 600 m², soit un peu plus de 13 logements par hectare.

PADD MODIFIÉ APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Maîtriser l'urbanisation

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Guer s'est fortement améliorée (+2,27% de croissance annuelle entre 1999 et 2006).

La commune d'AUGAN suit cette progression puisqu'après stagnation de sa population entre 1968 et 1982 aux alentours des 1 300 habitants, la commune tend à voir sa population croître depuis 1999 (+12% entre 1999 et 2011) pour atteindre 1 460 habitants en 2011. **La progression de la population a perduré pour atteindre 1 572 habitants en 2022.**

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux d'AUGAN.

Objectifs de modération de la consommation d'espace

Le futur SCoT en cours de révision pour intégrer les objectifs du zéro artificialisation nette, attribue à la commune une enveloppe de 3,45 ha d'extension urbaine pour les extensions à réaliser après le 22/08/2021. Par conséquent, la commune se fixe les objectifs de modération de la consommation d'espaces suivants :

- **Réduire les zones à urbaniser** de 6 ha prévus initialement dans le PLU de 2014 à 3,95 ha dont 0,76 ha ont été consommés avant 2021. Il reste donc réellement 3,19 ha de zones à urbaniser à partir de 2021, soit une réduction de près de 47 % de la consommation d'espaces ;
- **Favoriser la densité** en adaptant les règles pour permettre une meilleure optimisation du foncier et en imposant une densité minimale dans les OAP bien supérieure à celle appliquée précédemment ;
- **Prévoir une diversité de typologies de logements** au sein des OAP afin de favoriser une meilleure optimisation du foncier et de contribuer à augmenter la densité tout en permettant une meilleure réponse dans le parcours résidentiel.

Accueillir de nouveaux habitants

~~La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,4% afin d'atteindre une population d'environ 1 670 habitants en 2021. Environ 9 logements neufs par an seront donc à pré-voir pour les 10 prochaines années.~~

~~Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus d'AUGAN ont pour objectif de mettre à disposition des futurs acquéreurs des terrains d'une superficie moyenne d'environ 600 m², soit un peu plus de 13 logements par hectare.~~

La commune va poursuivre l'accueil de population nouvelle par une politique de l'habitat maîtrisée, en se fixant un objectif de production en logements neufs en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Dans ce cadre, la commune va mettre en œuvre un projet urbain intégrant les notions de sobriété foncière en : Privilégiant une urbanisation concentrique autour du bourg au plus près des équipements et de la centralité afin de limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire, et de limiter la consommation de l'espace agricole, en favorisant une diversité des types de logement avec des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

3.2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Concernant le règlement graphique, pour répondre aux objectifs, il est nécessaire de :

- reclasser en zone naturelle (Na) certains espaces classés en zone urbaine (U) et identifiés comme étant artificialisés au MOS, alors qu'ils ont vocation à être renaturés ou dont la végétalisation va être renforcée,
- réduire les zones à urbaniser au sud-ouest du bourg pour intégrer l'enveloppe du SCoT ;
- créer des emplacements réservés pour des continuités piétonnes et un pour une voie de desserte permettant de densifier des fonds de lots.

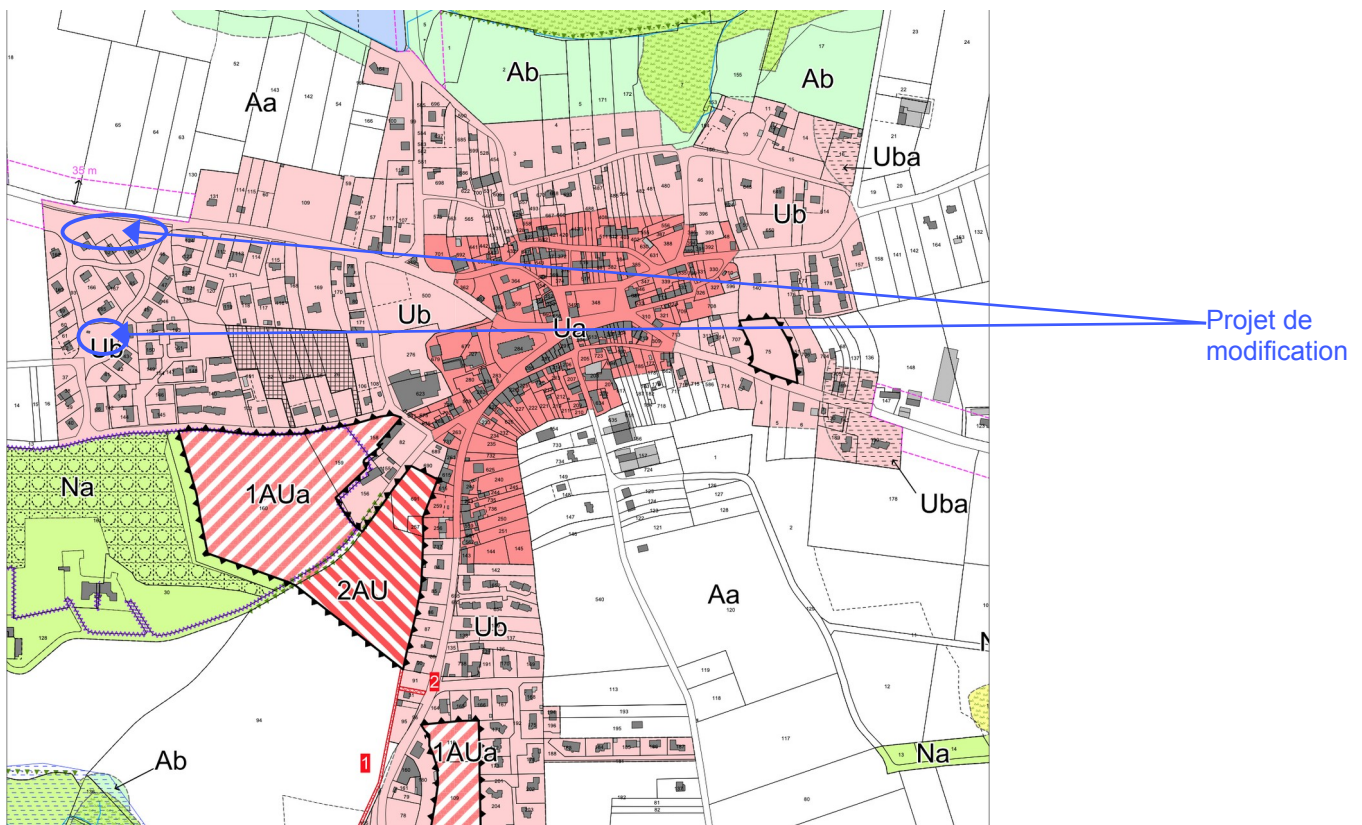
3.2.1. RECLASSEMENT DE SECTEURS UB EN ZONE NATURELLE NA

Deux sites ont été identifiés par la commune dans le quartier Saint Marc, à l'ouest du bourg, aujourd'hui classés en zone Ub dans le PLU et « équipements » dans le MOS.

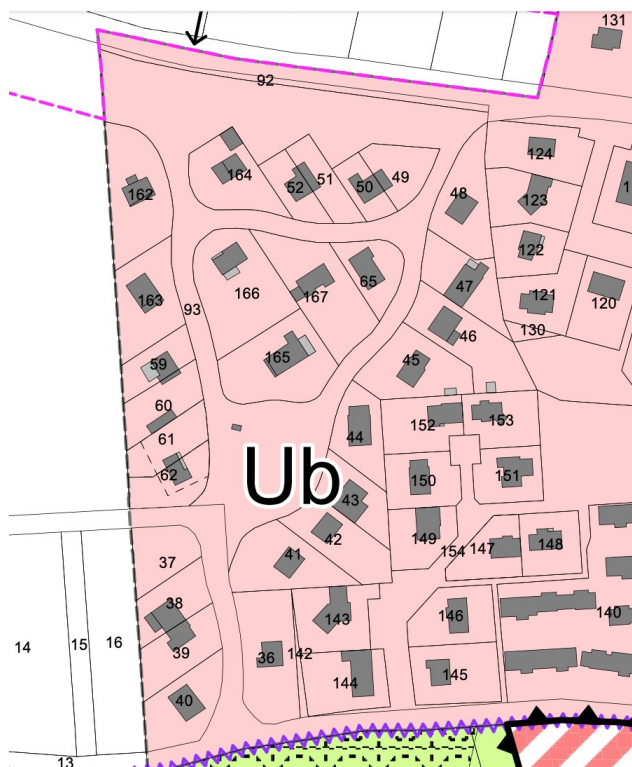
Or, ces deux sites ne seront pas urbanisés et seront renaturés pour l'un et la végétalisation sera renforcée pour l'autre, permettant ainsi de créer des îlots de fraîcheur pour les habitants. Les emprises correspondent respectivement à 3 500 m² et 900 m² soit un total de 4 400 m².

Ces sites vont être reclassés en zone Na.

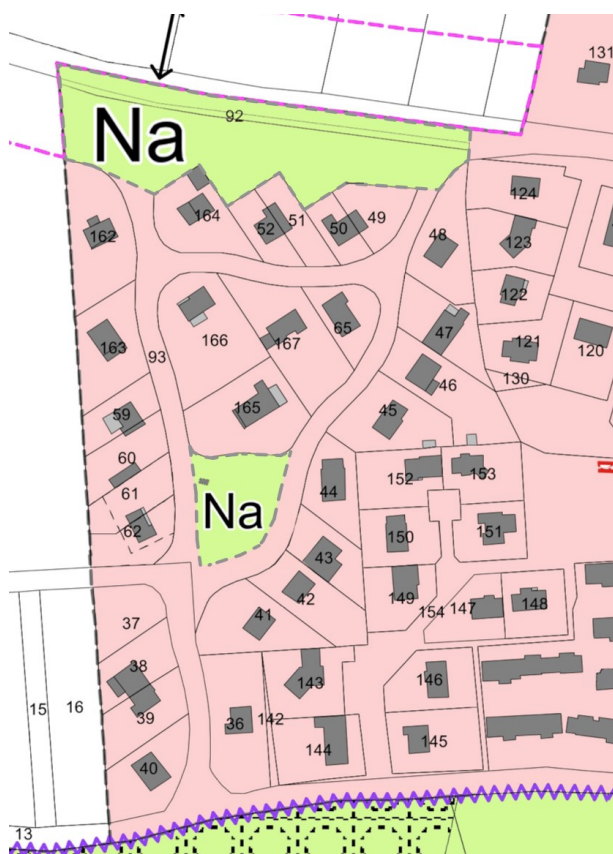
Plan de situation



ZONAGE OPPOSABLE



ZONAGE MODIFIÉ APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE



3.2.2. SECTEUR SUD-OUEST – RÉDUCTION DES ZONES AU

L'emprise des zones 1AUa et 2AU du secteur sud-ouest est supérieure à l'enveloppe qui sera attribuée par le futur SCoT, il est donc nécessaire de les réduire.

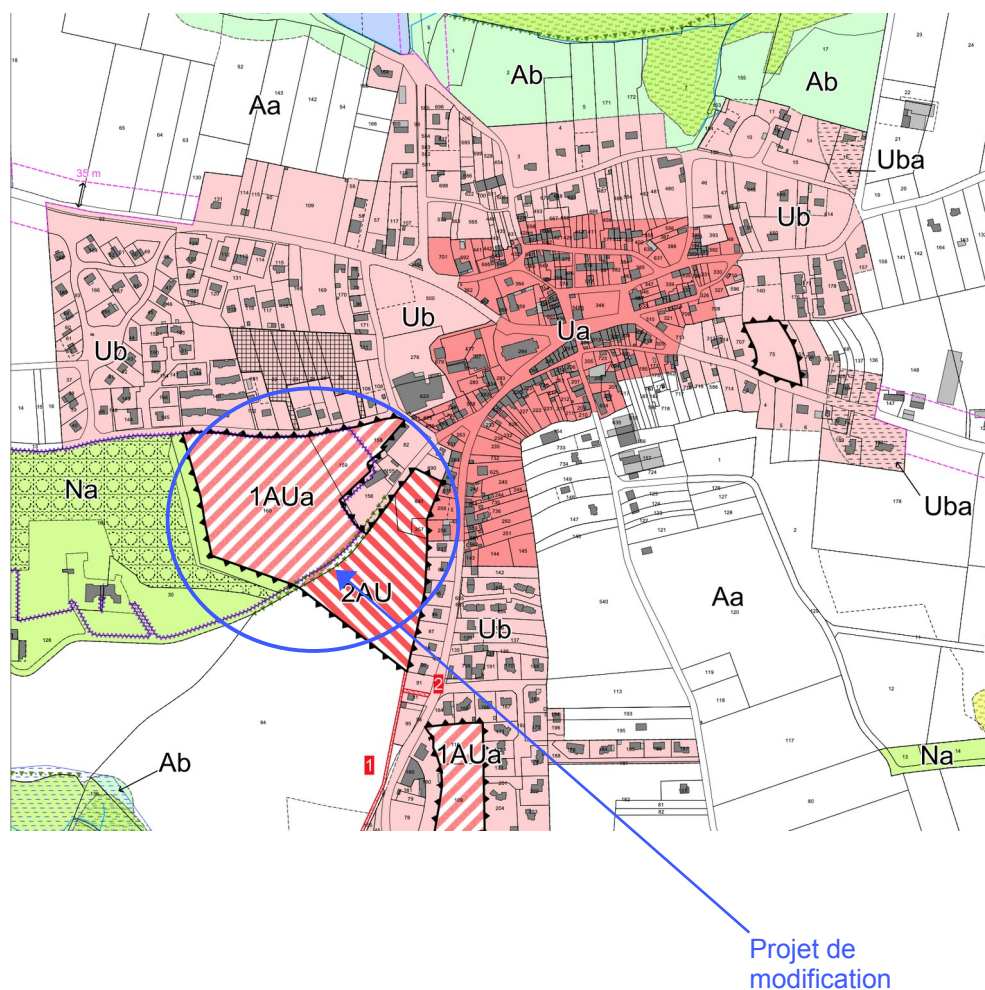
L'enveloppe attribuée s'élève à 3,45 ha pour la commune pour la période 2021-2031. Deux autres sites non artificialisés au MOS vont être urbanisés la parcelle YH 26 rue de la Barrière pour 0,36 ha et la parcelle AB 75 rue de Rochette pour 0,33 ha. Ces emprises sont donc à déduire.

La zone 1AUa au sud du bourg, pour une emprise de 0,76 ha, a été urbanisée avant 2021 avec une opération de lotissement. Elle est classée comme étant artificialisée au MOS.

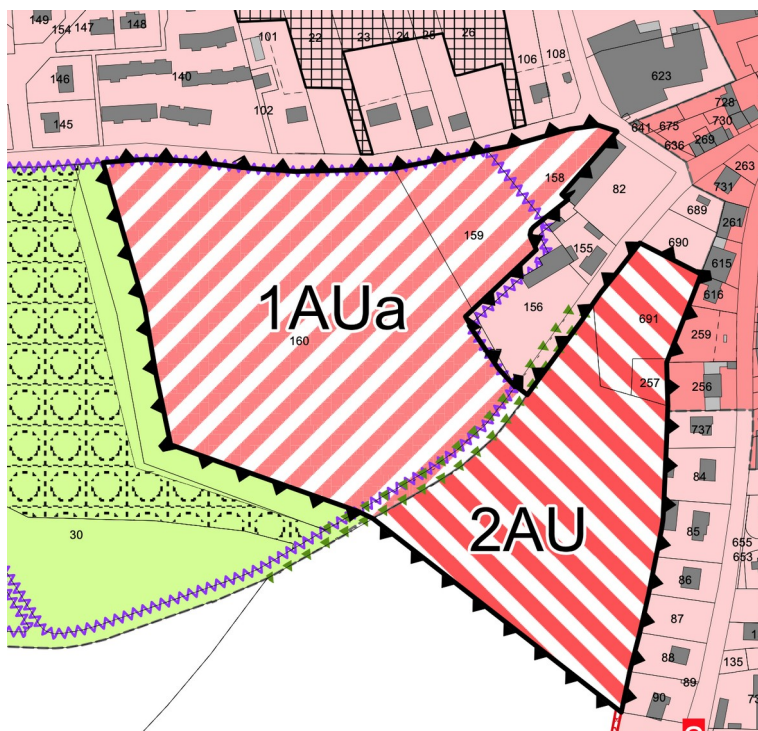
En outre, le point précédent de la présente procédure en reclassant en zone Na des secteurs considérés comme artificialisés au MOS, permet de sanctuariser ces espaces qui ne seront pas urbanisés, ces emprises peuvent donc être rajoutées.

L'emprise restante pour les zones à urbaniser, non artificialisées, est donc de $3,45 - 0,36 - 0,33 + 0,35 + 0,09 = 3,19$ ha. La zone 2AU va être supprimée et la nouvelle zone 1AUa va être redessinée pour correspondre à l'enveloppe restante soit 3,19 ha. La surface totale de la zone 1AUa sera donc de $3,19 + 0,76$ ha = 3,95 ha mais dont 0,76 ha déjà artificialisés avant 2021.

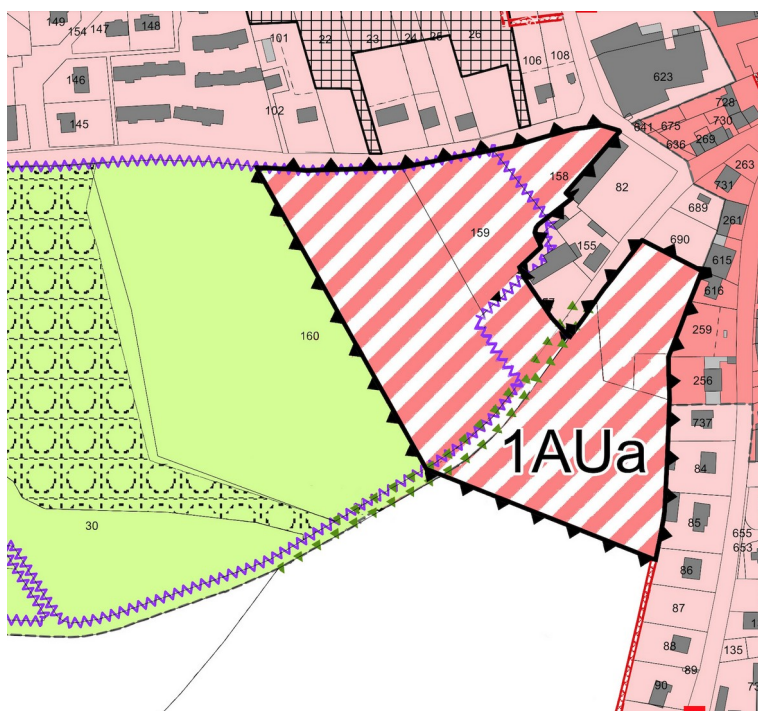
Plan de situation



ZONAGE OPPOSABLE



ZONAGE MODIFIÉ APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE



3.2.3. CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

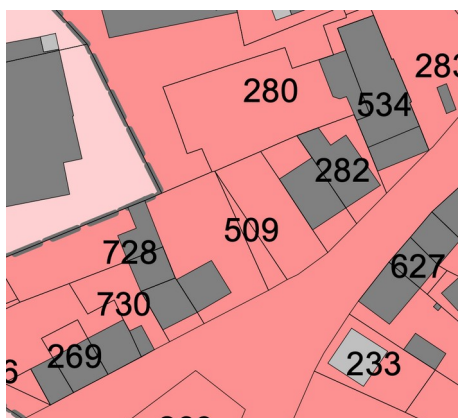
Le ZAN nous oblige à repenser l'optimisation des espaces et notamment des espaces publics en grande partie occupés par des infrastructures liées à la voiture. Favoriser le développement des mobilités douces constitue un levier pour répondre aux enjeux du changement climatique mais aussi, à terme, un levier d'optimisation de l'espace en réduisant l'espace lié à la voiture dès lors qu'un maillage de liaisons douces suffisant aura été développé. Aussi, la commune souhaite créer des emplacements réservés pour la création de liaisons douces dans le bourg et à proximité.

Par ailleurs, la commune souhaite créer un emplacement réservé pour une future voie de desserte à sens unique entre la rue de la Métairie et la rue des Bruyères, en fonds de lots, afin de désenclaver les fonds de parcelles de la rue de Bonneval pour pouvoir accueillir des constructions supplémentaires sans artificialisation et donc de densifier le tissu urbain existant. Enfin, un emplacement réservé est créé entre l'OAP n°1 et la rue de Bonneval pour créer une voie desserte et une voie douce.

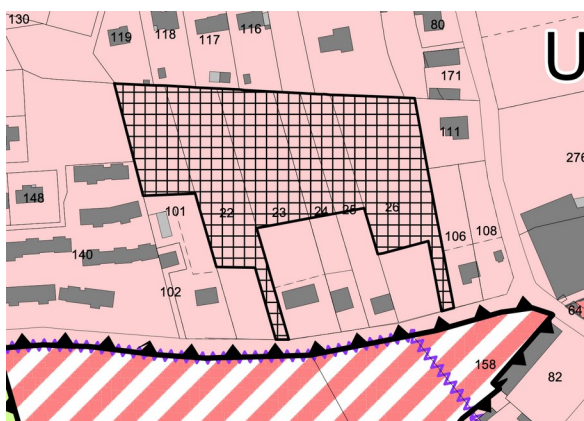
Les emplacements réservés ne constituent qu'une protection dans le PLU afin d'éviter que des constructions s'implantent sur ces espaces et ne compromettent les futurs projets de voies et liaisons douces. Ces projets feront l'objet des autorisations et études réglementaires nécessaires avant leur éventuelle réalisation.

ZONAGE OPPOSABLE

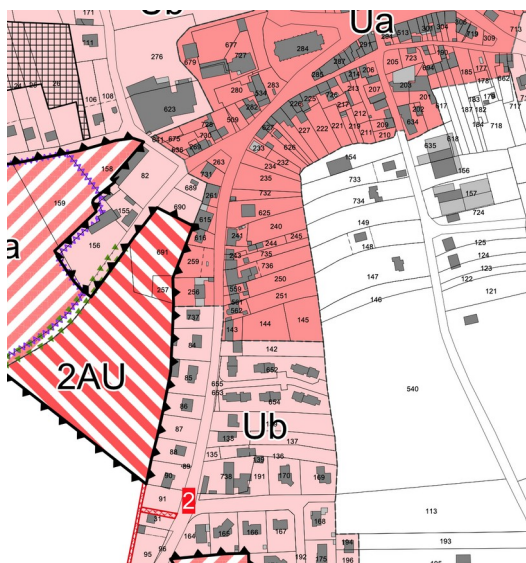
Chemin entre la rue de Caradec et la place des charmilles



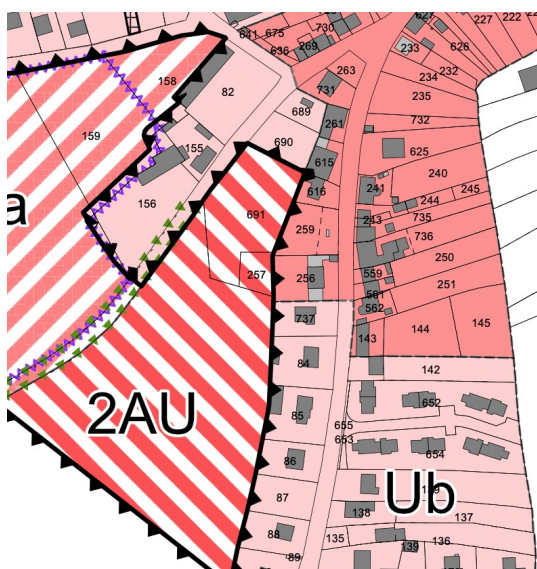
Liaison piétonne entre clos des hortensias et rue du verger



Voie de desserte en sens unique entre rue de la métairie et la rue des Bruyères

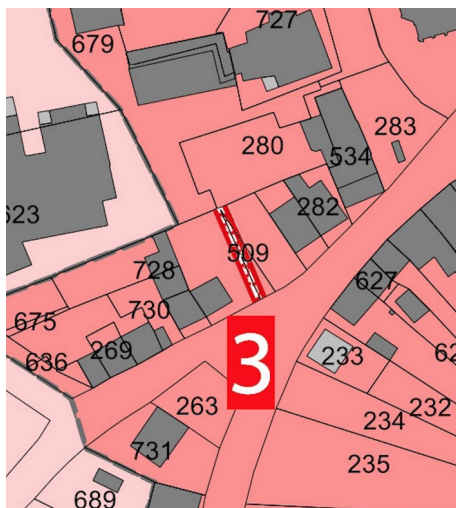


Voie de desserte et voie douce entre l'OAP 1 et la rue de Bonneval



ZONAGE MODIFIÉ APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Liaison piétonne et voie de désenclavement entre la rue de Caradec et la place des charmilles



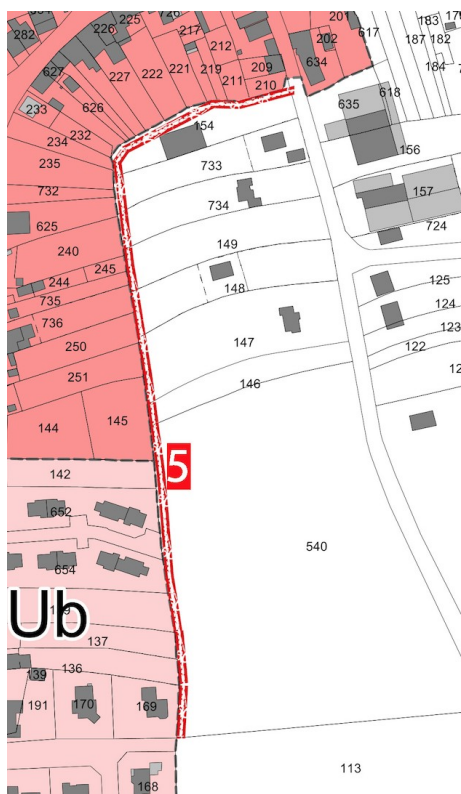
Cet emplacement réservé prend place sur un espace déjà artificialisé à vocation de jardin privatif sans enjeu particulier.

Liaison piétonne entre clos des hortensias et rue du verger



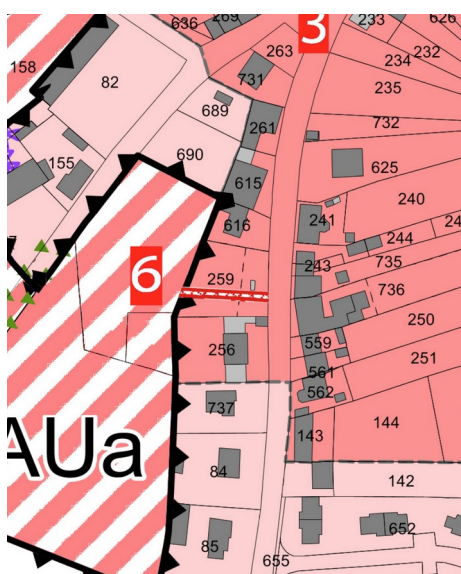
Cet emplacement réservé prend place sur un espace déjà artificialisé en quasi totalité à vocation majoritaire de jardins privés. Le futur cheminement contournera les arbres présents qui seront préservés en totalité.

Voie de desserte en sens unique entre rue de la métairie et la rue des Bruyères



Cet emplacement réservé prend place en partie sur des espaces déjà artificialisés (terrain d'un bâtiment technique communal, fonds de jardins privés) et en partie en limite de parcelles cultivées. La future voie en sens unique, peu large, évitera les arbres présents qui seront préservés au maximum et limitera son impact sur la parcelle cultivée (n°540).

Voie de desserte et voie douce entre l'OAP 1 et la rue de Bonneval



Cet emplacement réservé prend place sur un espace déjà artificialisé à vocation de parking et d'espace vert.

LES PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONAGES

Emplacements réservés

N	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une liaison douce	Commune	1 040 m ²
2	Création d'une liaison douce	Commune	140 m ²
3	Création d'une liaison douce et d'une voie	Commune	117 m ²
4	Création d'une liaison douce	Commune	940 m ²
5	Création d'une voie de desserte	Commune	1 700 m ²
6	Création d'une voie de desserte et d'une liaison douce	Commune	210 m ²

3.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

La commune souhaite adapter son règlement afin d'augmenter le potentiel de densification dans le tissu urbain existant et l'optimisation des formes urbaines dans les nouvelles opérations tout en garantissant la qualité environnementale. Les zones Ua, Ub et 1AU sont concernées.

3.3.1. ZONE UA

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- L'article Ua 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

RÈGLEMENT PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.~~

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Pour les extensions de bâtiments existants, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

3.3.2. ZONE UB

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- L'article Ub 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'article Ub 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

RÈGLEMENT PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

- Un recul supérieur à 10 mètres pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :

o l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.

o lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,

o pour les habitats légers ou réversibles tels que à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme ;

o ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Pour les bandes secondaires, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. - Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Pour les extensions de bâtiments existants, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

- Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil).

Dans l'OAP n°3, une implantation différente peut être imposée pour préserver les arbres repérés dans l'OAP.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les habitats légers ou réversibles tels que à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme.

3.3.3. ZONE 1AU

Afin de permettre la réalisation du projet de ZAC, une adaptation du règlement de la zone 1AU est nécessaire.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- Nature de l'occupation des sols
- L'article 1AU 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'article 1AU 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'article 1AU 10 relatif à la hauteur des constructions.

RÈGLEMENT PRÉSENTANT LES MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUI affectés aux activités sportives et de loisirs.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à planter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

- L'urbanisation devra être réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble en une ou plusieurs tranches permettant de garantir la cohérence à l'échelle de la zone.

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

En secteur 1AUa :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 1AUa :

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

~~- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.~~

Toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être conforme aux dispositions du code civil, suivant l'existence ou non d'ouvertures vers le fonds voisin (articles 675 et suivants du code civil)

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

~~- La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder :~~

~~• 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.~~

~~• 9 mètres au faîtage.~~

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser R+2+combles (ou R+2+attique)

- La hauteur des constructions annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

3.4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le cadre de l'intégration des objectifs du ZAN et de la nécessité de promouvoir la qualité dans les opérations, il est nécessaire d'adapter les OAP.

La présente modification porte sur :

- l'OAP n°1 avec la réduction de son périmètre afin de respecter l'enveloppe du futur SCoT ainsi que la redéfinition des principes d'aménagement pour favoriser la qualité des opérations et l'optimisation de l'espace ;
- l'OAP n°3 avec l'adaptation du périmètre en incluant des parcelles déjà artificialisées pouvant être densifiées, afin de cadrer cette densification et y favoriser la qualité des opérations et l'optimisation de l'espace.

3.4.1. OAP N°1

OAP OPPOSABLE

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

Secteur Sud-Ouest

DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres au sud-ouest du centre-bourg, ce site est encadré par deux zones d'habitat pavillonnaire : l'une au nord de la rue de la Barrière où plusieurs lotissements se sont succédés, l'autre le long de la rue de Bonneval où l'on observe une urbanisation linéaire. D'une superficie de 5 hectares, le site présente une topographie à pente douce allant du nord-nord-est au sud-sud-ouest.

Le périmètre d'étude est composé de parcelles agricoles vouées à la culture du maïs.

Il est accessible depuis trois rues : de la Barrière, de la Roche (qui forme l'accès au Château de Lemo) et de Bonneval.

Du point de vue paysager, l'allée boisée constituant la rue de la Roche est particulièrement intéressante.



ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

- Le secteur situé au nord de la rue de la Roche (1AU) sera ouvert à l'urbanisation avant le secteur situé au sud de cette même rue (2AU).

- Il sera appliqué une densité minimum de 13 logements par hectare, soit la construction d'environ 65 logements.

La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.

- Un minimum de 10% de logements sociaux sera exigé dans ce secteur.

- Afin de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, un traitement du front urbain marquant la limite sud de l'opération devra être envisagé.

- L'allée boisée de la rue de la Roche devra être conservée.

- Le réseau de voirie devra être hiérarchisé. Des voies de desserte avec priorité piétonne seront créées, permettant notamment de faire la jonction entre la rue de la Barrière et la rue de Bonneval (école).

- Des accès depuis les rues de la Barrière, de la Roche et de Bonneval devront être prévus.

- Enfin, des aménagements de liaisons douces devront permettre de mailler l'espace.

- Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés préférentiellement en matériaux perméables. Les eaux pluviales de voiries devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

Gestion des eaux pluviales : C imperméabilisation $\leq 50\%$; Q fuite = 3 l/s/ha de projet.



OAP MODIFIÉE APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : Secteur Sud-Ouest

DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres au sud-ouest du centre-bourg, ce site est encadré par deux zones d'habitat pavillonnaire : l'une au nord de la rue de la Barrière où plusieurs lotissements se sont succédés, l'autre le long de la rue de Bonneval où l'on observe une urbanisation linéaire. D'une superficie de 3,19 hectares, le site présente une topographie à pente douce allant du nord-nord-est au sud-sud-ouest.

Le périmètre d'étude est composé de parcelles agricoles vouées à la culture du maïs. Il est accessible depuis trois rues : de la Barrière, de la Roche (qui forme l'accès au Château de Lémon) et de Bonneval. Du point de vue paysager, l'allée boisée constituant la rue de la Roche est particulièrement intéressante.

ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.



Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :



Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Il sera appliqué une densité minimum de 25 logements par hectare sur l'ensemble de la zone et un taux minimum de 20 % de logements sociaux. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles denses ou groupées, les logements intermédiaires et collectifs.

Le quartier sera organisé autour d'un espace vert public central bordé de logements intermédiaires et/ou collectifs.

Les voiries seront peu larges et partagées et les stationnements publics seront regroupés en poches de stationnement perméables et végétalisées. Le maillage viaire permettra de faire la jonction entre la rue de la Barrière et la rue de Bonneval (école). Des accès depuis les rues de la Barrière, de la Roche et de Bonneval devront être prévus.

Un maillage de cheminements doux sera déployé notamment sur les fonds de parcelles.

Les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces devront être réalisés en matériaux perméables. Les eaux pluviales de voiries devront être gérées à l'aide d'aménagements permettant une valorisation paysagère (noues, bassins...). D'une manière générale, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.

Gestion des eaux pluviales : C imperméabilisation $\leq 50\%$; Q fuite = 3 l/s/ha de projet.

Enfin, l'intimité dans l'espace privé sera recherchée avec par exemple du bâti en forme de L côté jardin.

L'OAP n°2 est déjà urbanisée. Afin de répondre aux besoins des habitants et aux objectifs du SCoT, l'OAP n°1 sera urbanisée en priorité, car elle permet la réalisation d'une opération d'ensemble, à relativement court terme grâce à un foncier non morcelé donc présentant une moindre dureté foncière, et, ainsi permet de répondre au besoin en logement. En parallèle, une opération d'ensemble pouvant inclure de l'habitat léger sur l'OAP n°3 pourra aussi être engagée à court terme afin d'offrir une plus grande diversité d'habitat afin de répondre au besoin de tous, l'habitat léger permettant de proposer une offre de logement à prix abordable.

3.4.2. OAP N°3

OAP OPPOSABLE

Orientation d'aménagement et de programmation n°3 :

Secteur Est

DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres à l'est du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu très lâche, de type pavillonnaire, urbanisé de façon linéaire le long de la rue de Rochette.

D'une superficie avoisinant les 3 300m², le site présente une très légère pente en direction de l'est et est accessible par la rue de Rochette.

Du point de vue paysager, de par sa situation en coeur de bourg, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.



ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
 - Il sera appliqué une densité minimum de 13 logements par hectare sur l'ensemble de la zone, soit la construction d'environ 4 logements. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et éventuellement petits collectifs.
 - Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur ce secteur.
 - D'une manière générale l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie sera privilégiée.
- Gestion des eaux pluviales :** C imperméabilisation ≤ 50% (habitat).



Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : Secteur Est

DESCRIPTION DU SITE

A environ 200 mètres à l'est du centre-bourg, cette grande parcelle s'insère dans un tissu très lâche, de type pavillonnaire, urbanisé de façon linéaire le long de la rue de Rochette.

D'une superficie d'environ 7 000m², le site présente une très légère pente en direction de l'est et est accessible par la rue de Rochette.

Du point de vue paysager, de par sa situation en coeur de bourg, aucun impact possible sur le grand paysage n'est à signaler.

Le périmètre d'étude est un espace d'agrément sans usage agricole.

ENJEUX / OBJECTIFS :

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre- bourg.
- Densifier les grandes parcelles du bourg.



Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE :

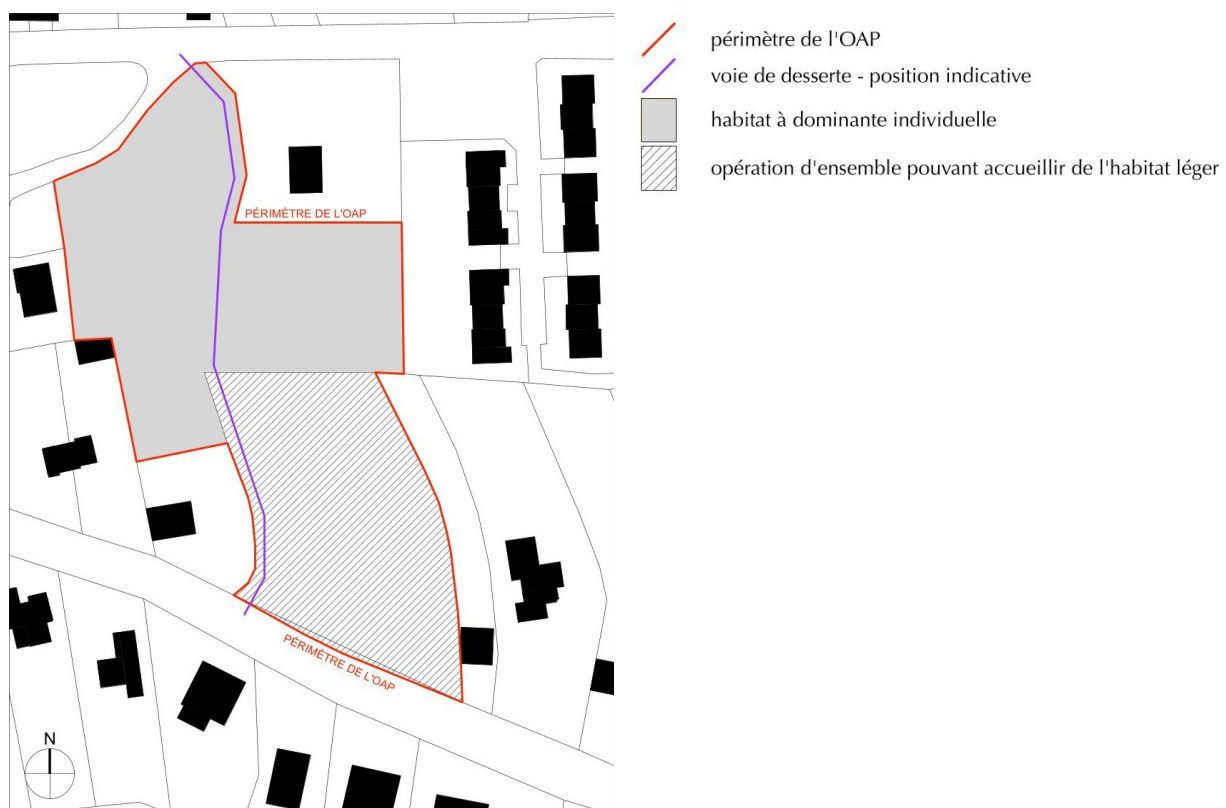
Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.

Il sera appliqué une densité minimum de 25 logements par hectare sur la partie nord de la zone et de 15 logements à l'hectare sur la partie sud compte tenu des arbres à conserver. La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant maisons individuelles/maisons individuelles groupées et logements intermédiaires ou petits collectifs.

Une voirie nord-sud peu large et partagée desservira le quartier faisant la jonction entre la rue de Rochette et la rue du Bois du Loup.

Seule une opération d'ensemble pourra prendre place sur la partie sud de l'OAP, pouvant accueillir de l'habitat léger ou réversible tel que prévu à l'article R.444-2 du code de l'urbanisme.

La partie sud de l'OAP n°3 qui accueillera une opération d'ensemble pouvant inclure de l'habitat léger sera urbanisée en priorité en même temps que l'OAP n°1 car elle apporte une complémentarité au programme de l'OAP n°1 en offrant une plus grande diversité d'habitat afin de répondre au besoin de tous, l'habitat léger permettant de proposer une offre de logement à prix abordable.



3.5. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, en cas de mise modification du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Elle comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones :

Zones	Superficie en hectare avant modification simplifiée	Superficie en hectare après modification simplifiée
Ua	8,8	8,8
Ub	35,1	34,66
Uba	1,2	1,2
Ui	14,9	14,9
UI	2,3	2,3
1AUa	4,1	3,95
2AU	1,9	0
1AUI	2,5	2,5
Aa	2218,2	2219
Ab	208,3	208,3
Ah	10,2	10,2
Ar	20,2	20,2
Azh	128,6	128,6
Na	711	712,49
NI	4,6	4,6
Nm	567	567
Nr	4	4
Nzh	150,2	150,2

4. PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent projet de modification simplifiée du PLU a été retenu car il vise à intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation en réduisant les zones à urbaniser et en adaptant le règlement et les OAP afin de favoriser la densification et la qualité des opérations. En complément, le projet vise à créer des emplacements réservés pour réaliser des liaisons douces et une voie de desserte permettant la densification de fonds de lot.

4.1. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT

Le SCoT est bâti autour de 3 axes majeurs :

- Développer une politique d'accueil équilibrée sur l'ensemble du territoire en s'appuyant sur les principes suivants : favoriser une dynamique démographique cohérente répondant à la fois aux exigences de revitalisation des espaces ruraux et de renforcement des pôles urbains, offrir une réponse adaptée et diversifiée en matière d'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur tout le territoire, engager une politique volontaire et structurer le maillage en terme d'équipements et de services pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, favoriser l'émergence d'un appareil commercial équilibré et diversifié, et renforcer la logique de centralité.
- Faire de la valorisation territoriale un atout de développement, en s'appuyant sur les principes suivants : favoriser le renouvellement urbain pour renforcer les centralités et lutter contre l'étalement urbain, avoir une gestion économe de l'espace pour préserver un cadre de vie de qualité, définir une politique vertueuse de valorisation d'un espace rural dynamique, préserver le foncier agricole et sylvicole et pérenniser ses activités diversifiées, structurer et gérer les fonctions environnementales du Pays en combinant enjeux de préservation et de valorisation, prévenir, gérer et intégrer les risques naturels et technologiques, gérer les ressources, exploiter les potentialités de réduction des consommations énergétiques et de production renouvelable, valoriser les paysages du pays afin d'affirmer son image de marque et son attractivité touristique.
- Travailler et se déplacer au cœur d'un bassin de vie cohérent, en s'appuyant sur les principes suivants : orienter collectivement une politique de développement économique qui renforce l'emploi sur le territoire, s'appuyer sur le développement artisanal et touristique pour favoriser le développement de toutes les strates de l'armature territoriale, développer une politique de transport cohérente au regard de la nouvelle armature territoriale et répondant efficacement aux exigences des communes rurales, diversifier les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture et favoriser les mobilités douces.

La commune d'Augan est classée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT. A ce titre, la commune se voit assigner l'objectif de progression de population de 0,75 % par an, et de production de 155 logements sur la période 2015-2035 soit environ 8 logements par an, 80 sur une période de 10 ans.

Par ailleurs, le futur SCoT en cours de révision attribuera à la commune une enveloppe urbanisable de 3,45 ha.

Le PLU d'Augan participe à la politique d'accueil équilibré des habitants sur le territoire comme souhaité par le SCoT et a été dimensionné pour répondre à l'objectif de progression de la population de 0,75 %. Toutefois, au regard des surfaces urbanisables prévues combinées à des

objectifs de densités relativement faibles, la municipalité a souhaité faire évoluer son PLU pour être plus en phase avec les enjeux actuels de sobriété foncière.

Aussi la présente procédure, tout en continuant de garantir l'accueil de population en adéquation avec le SCoT, s'inscrit pleinement dans la volonté de celui-ci de lutter contre l'étalement urbain et d'avoir une gestion économe de l'espace pour préserver un cadre de vie de qualité et le foncier agricole et sylvicole. En effet, **le projet de modification simplifiée a pour objet principal de réduire les zones à urbaniser** afin d'intégrer dès à présent l'enveloppe du futur SCoT. Ainsi, l'emprise des zones à urbaniser situées au sud-ouest du bourg passe de 5 ha (3,1 ha de zone 1AUa et 1,9 ha de zone 2AU) à 3,19 ha de zone 1AUa. **Cette diminution des zones à urbaniser s'accompagne de plusieurs dispositions contribuant à l'augmentation de la densité** pour pouvoir continuer à garantir l'accueil de population et la réponse aux besoins de la population :

- L'OAP n°1 imposera une densité minimale de 25 logements à l'hectare au lieu de 13 aujourd'hui, permettant d'accueillir 80 logements sur 3,19 ha au lieu de 65 sur 5ha. Ainsi, malgré la réduction conséquente de la surface de la zone, la capacité d'accueil est légèrement augmentée et répond aux objectifs du SCoT.
- Le périmètre de l'OAP n°3 est modifié afin d'englober des jardins déjà artificialisés pouvant faire l'objet d'une densification diffuse dans l'objectif d'organiser cette densification pour optimiser l'espace et d'imposer une densité minimale supérieure à celle existante dans le PLU actuel.
- Certaines règles du PLU sont adaptées pour favoriser l'optimisation et la densification.

En outre, la **présente procédure contribue à offrir une réponse adaptée et diversifiée** en matière d'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur tout le territoire en **favorisant la diversité de typologie d'habitat, en imposant une typologie d'habitat intermédiaire et/ou collectif dans l'OAP n°1 et en imposant une mixité sociale.**

Enfin, les emplacements réservés envisagés ont 2 objectifs : favoriser les mobilités douces en créant des liaisons et connexions au sein du bourg et de permettre de densifier des fonds de jardins dans le bourg.

Par conséquent, la présente procédure est compatible avec les orientations du SCoT auxquelles elle contribue pleinement.

4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Le présent projet de modification simplifiée du PLU a été retenu car il vise à intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace et donc contribue à limiter l'impact du développement de la commune sur l'environnement. Notamment, il vise à réduire les zones à urbaniser, les faisant passer de 6 ha prévus initialement dans le PLU de 2014 à 3,95 ha dont 0,76 ha ont été consommés avant 2021. Il reste donc réellement 3,19 ha de zones à urbaniser à partir de 2021, soit une réduction de près de 47 % de la consommation d'espaces. En outre, il a pour objet de permettre une meilleure optimisation de l'espace urbain en adaptant les règles, en imposant une diversité de typologies de logements dans les OAP et en imposant une densité minimale dans les OAP bien supérieure à celle existante auparavant en passant de 13 logements à l'hectare à 25 logements à l'hectare. Enfin, il prévoit la création d'emplacements réservés pour liaisons douces et une voie de desserte permettant la densification de fonds de jardins dans le bourg.

Tous ces éléments vont précisément dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans le projet urbain et de développement de la commune.

La préservation des territoires naturels et agricoles

La présente procédure ayant pour objet de réduire les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, elle contribue à préserver les espaces naturels ou agricoles.

En outre, en permettant une meilleure optimisation de l'espace urbain et une augmentation de la densité, elle contribue aussi à limiter l'impact du développement de la commune sur les espaces naturels ou agricoles. Par ailleurs, aucun élément paysager, naturel ou participant à la trame verte et bleue n'est impacté par la présente procédure.

La prise en compte des risques inondation

La présente modification simplifiée ne propose aucune évolution qui conduise à exposer davantage la population aux risques inondation.

La lutte contre l'étalement urbain

La présente procédure ayant pour objet de réduire les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, elle contribue à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole ou naturel.

Les déplacements

La présente modification simplifiée n'a pas d'impact notable sur les déplacements, en dehors de favoriser des mobilités actives en créant des emplacements réservés pour création de liaisons douces.

La santé

La présente modification simplifiée n'a pas d'impact sur la santé ne comportant pas de nuisance et ne concernant pas des sites exposés à des nuisances particulières.

Les effets prévisibles sur l'environnement

La présente modification simplifiée n'a pas d'effet prévisible notable sur l'environnement.

La présente procédure n'engendre pas de consommation d'espace naturel ou agricole. Aucun élément naturel, écologique ou participant à la trame verte et bleue ne sera supprimé ou réduit. Aucune nuisance n'est engendrée par le projet, aucun site n'est concerné par un risque de nuisance.

5. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

D'une part, Les articles L 153-36 et L 153-31 du code de l'urbanisme, précise qu'une modification simplifiée du PLU ne peut avoir pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ni de prévoir une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement ou de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

D'autre part, l'article L.153-41 précise que la modification de droit commun concerne :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction,
- b) soit la diminution des possibilités de construire,
- c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

L'article L.154-45 précise que dans les autres cas que ceux mentionnés ci-dessus, la modification peut être effectuée selon la procédure de la modification simplifiée.

Toutefois, par dérogation aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du PLU peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, conformément à l'article 194-IV-5 de la Loi Climat et Résilience.

6. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

6.1. LA PROCÉDURE

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE

Un arrêté municipal prescrit la procédure de modification simplifiée.

ELABORATION DU DOSSIER

Le projet de modification simplifiée est élaboré.

TRANSMISSION DU DOSSIER À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Une demande d'examen au cas par cas sera adressée à l'autorité environnementale avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique, afin de déterminer si le projet de modification simplifiée du PLU est susceptible d'être concernée par une évaluation environnementale. Si l'évaluation environnementale est requise, elle sera réalisée, adressée à l'autorité environnementale et jointe au dossier de mise à disposition du public.

NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153- 52 du Code de l'urbanisme).

DÉLIBÉRATION ORGANISANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Les modalités de mise à disposition du public sont précisées par délibération du Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition.

PARTICIPATION DU PUBLIQUE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

Le projet de modification simplifiée, ainsi que, le cas échéant, l'avis des personnes publiques est mis à disposition du public pendant au minimum 1 mois.

DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA PPVE ET APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la PPVE et approuvant la modification simplifiée du PLU.

PLU EXÉCUTOIRE

6.2. DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme de la PPVE, le Conseil Municipal d'Augan en tire le bilan et approuve la modification simplifiée du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de la PPVE.

7. TEXTES RÉGISSANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Les plans locaux d'urbanisme sont régis par les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier les procédures de modification s'appuient sur les articles L.153-36 et suivants du même code. La procédure de modification simplifiée est régie plus précisément par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président qui établit le projet de modification simplifiée. Celui-ci est mis à disposition du public ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, dans les conditions définies par le conseil municipal.