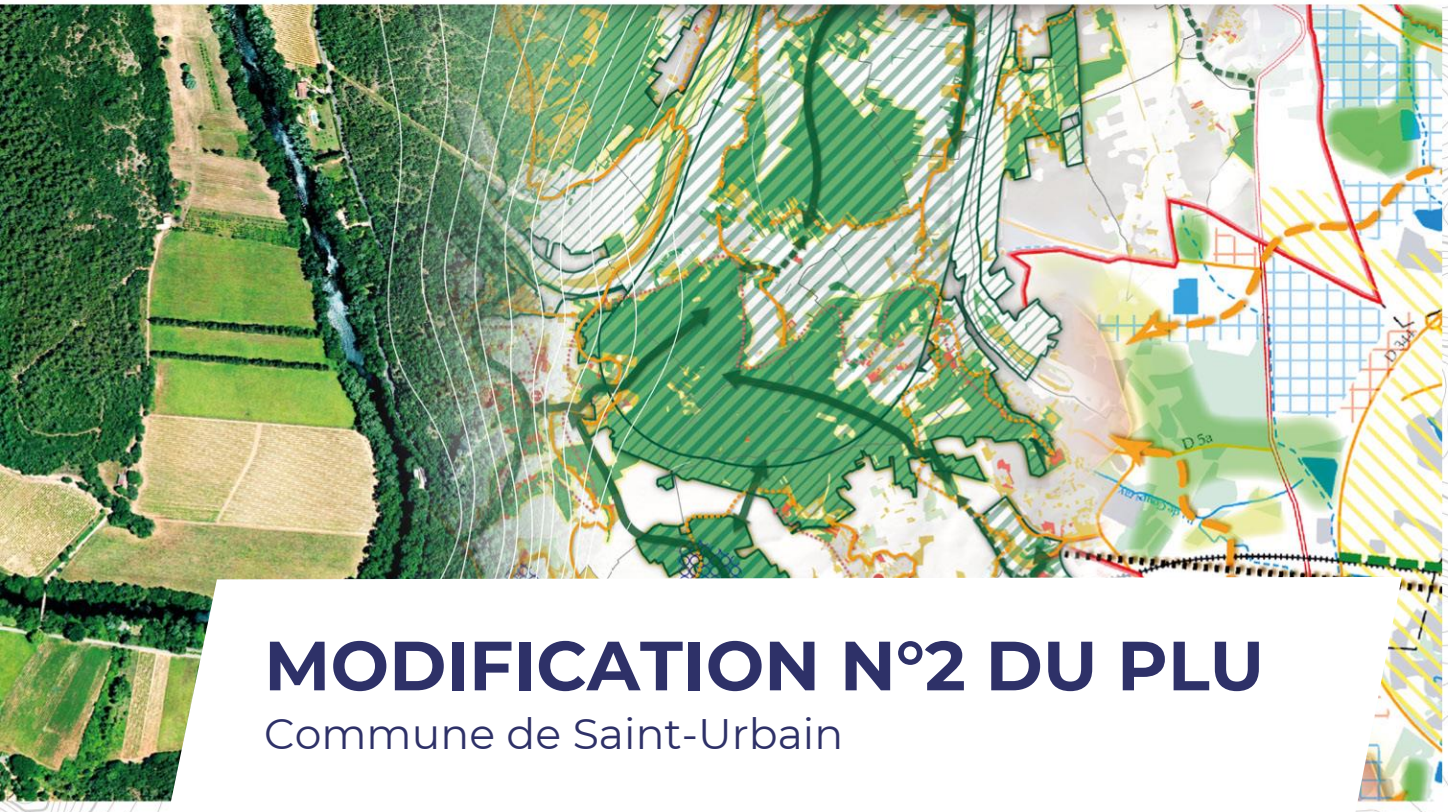
Challans Gois Communauté

SAINT URBAIN COMMUNE DE VENDÉE

CITADIA

une société du groupe SCET CONNECTONS NOS TALENTS

Notice de présentation



MODIFICATION N°2 DU PLU

Commune de Saint-Urbain

Élaboration du PLU : approuvée le 20 septembre 2011
Modification simplifiée n°1 : approuvée le 25 février 2014
Modification n°2 : approuvée le 06 juin 2024

Juin 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE 3

A. Préambule 3

B. Choix de la procédure 3

ELEMENTS DE CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET 5

A. Le contexte supra-communal 5

B. Objet de la procédure 5

a. Contexte géographique et socio-démographique 5

b. Présentation du projet de centre technique municipal 6

C. Analyse de la compatibilité du zonage et du règlement du PLU avec le projet 8

PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLU 11

A. Modification du règlement graphique 11

B. Modification du règlement écrit 12

C. Modification de l'OAP La Citadelle / Jousselain 13

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT 16

ELEMENT DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

La commune de Saint-Urbain est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2011. La présente procédure, prescrite par arrêté du Président le 1er décembre 2022, vise à mettre en œuvre la modification n°2 du document.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster aux mieux le règlement écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au projet de développement communal que Challans Gois Communauté et la commune de Saint-Urbain mène cette procédure de modification de droit commun. Pour rappel, le PLU de Saint-Urbain a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée 25 février 2014.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence des éléments suivants au regard des projets communaux :

- Modifier le contenu du règlement écrit de la zone 1AUL, pour autoriser la création d'un centre technique municipal ;
- Modifier le règlement graphique de la zone concernée par le projet, en réduisant la zone 1AUL pour coller précisément au projet, et passer le reste en zone NMC, en raison de la présence de zones humides ;
- Modifier l'OAP qui concerne le secteur et qui prévoir pour l'instant un espace de loisirs.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[…]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de *modification.*

[…]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

<u>Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :</u>

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant 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 de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées portent sur :

- Des modifications de plusieurs dispositions du règlement écrit pour permettre la réalisation d'un équipement collectif ;
- Des modifications du plan de zonage pour adapter la délimitation d'une zone 1AU (sans en augmenter la surface) au projet d'équipement et prendre en compte les zones humides ;
- Adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au projet d'équipement collectif envisagé ;

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue

ELEMENTS DE CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

A. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

La commune de Saint-Urbain fait partie de Challans-Gois-Communauté et se situe au Nord-Ouest du département de la Vendée, à équidistance de La Roche-sur-Yon et des Sables d'Olonne ; Nantes est à une soixantaine de kilomètres.

Challans-Gois-Communauté est créée le 1er janvier 2017 de la fusion de la Communauté de Communes du Pays-de-Challans et de celle du Pays-du-Gois. Elle se compose de 11 communes représentant une surface de 440 km2 et regroupent environ 47 909 habitants (INSEE 2019).

Depuis sa création, Challans-Gois-Communauté est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme des communes de son territoire. Elle est également en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dont la prescription date du 16 novembre 2017.

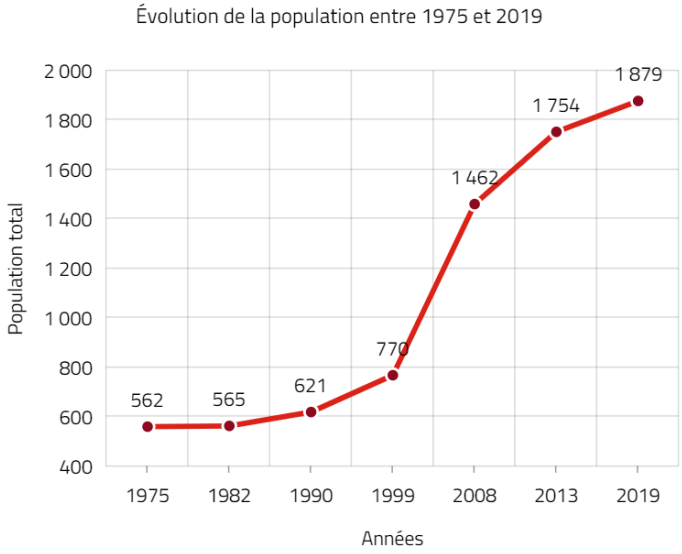
Le schéma de cohérence territorial du nord-ouest Vendée a été approuvé par le conseil syndical du syndicat mixte Marais Bocage Océan le 18 décembre 2019 qui regroupe 3 intercommunalités (Océan Marais de Monts et l'île de Noirmoutier en plus de Challans Gois Communauté).

Territoire de Challans Gois Communauté, au sud-ouest la commune de Saint-Urbain

B. OBJET DE LA PROCEDURE

a. Contexte géographique et socio-démographique

La commune de Saint-Urbain se localise au sud-ouest de Challans Gois Communauté entre les communes de Beauvoir-sur-Mer et Sallertaine. Le centre-bourg de la commune marque la limite entre les deux entités paysagères majoritaires que sont le marais breton et le bocage vendéen. Le territoire communal s'étend sur 1 653 hectares pour une population de 1 916 habitants en 2020 avec une dynamique importante de croissance depuis le milieu des années 1990.



Cette croissance de population a généré un développement urbain conséquent et nécessaire à l'accueil des nouveaux habitants. Cette croissance de population et l'extension de la tâche urbaine communale ont fait émerger de nouveaux besoins d'équipement pour la municipalité.

b. Présentation du projet de centre technique municipal

Pour répondre à ces besoins, la commune prévoit la réalisation d'un centre technique municipal accueillant des bureaux, des ateliers, un préau et des boxs de stockage. Il se situe au sein du centre-bourg de Saint-Urbain, au 1 allée de la Roselière sur une partie de la parcelle C 618 d'une contenance de 20 650 m² au total. Le terrain nécessaire à la réalisation du projet représentant une superficie de 1 512 m². La parcelle est bordée à l'ouest et au sud par des constructions, elle s'inscrit bien en continuité de la tâche urbaine. Sur ces franges nord et est, ces cours d'eau sont présents puis des terrains enherbés qui ne sont pas référencés au RPG 2021.

Extrait de la photo aérienne de Saint-Urbain, dans le cercle rouge le terrain d'assiette du projet (source Géoportail)

Photo illustrant l'état initial du terrain avant-projet (source : notice descriptive permis de construire)

Le futur centre technique municipal est un bâtiment rectangulaire, dont une partie de la façade côté voirie est en retrait. Le bâtiment est aligné à la limite séparative ouest de la parcelle. Le bâtiment est composé de deux parties : les box de stockage côté nord et le centre technique côté sud vers l'intérieur de la parcelle. Le centre technique sera composé d'un préau pour accueillir les véhicules de transports et les matériaux, d'ateliers fermés par une structure en simple peau avec une mezzanine et un espace bureau en maçonnerie. Les ateliers et l'espace bureau sont en communication.

L'espace extérieur restant au sud servira pour les manœuvres, un autre préau ainsi que des cases matériaux et une future aire de lavage.

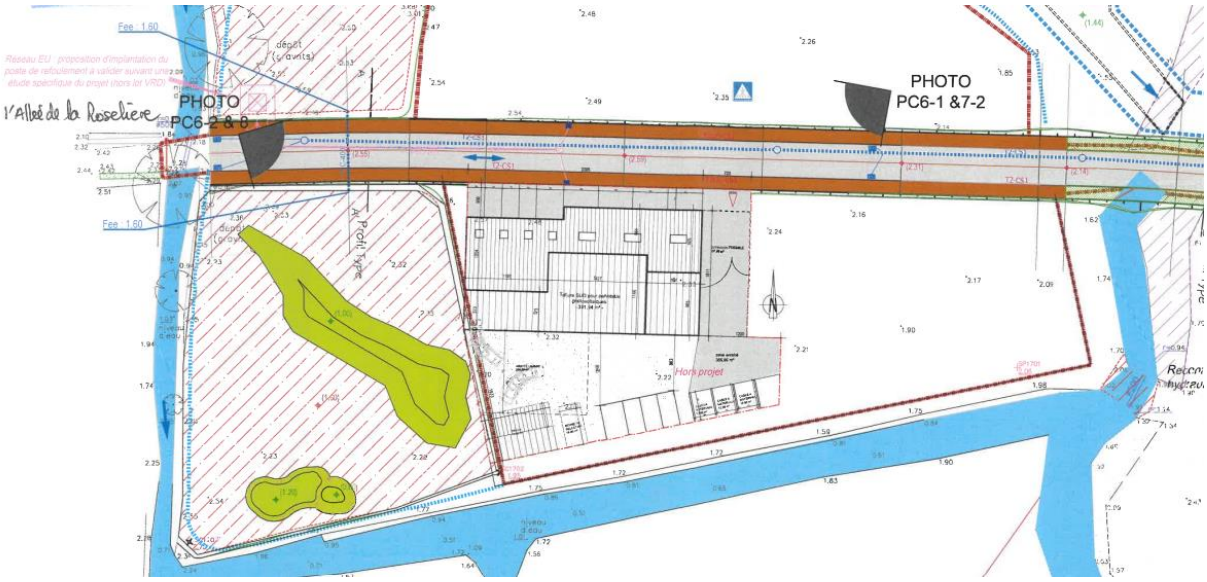
Concernant les clôtures celles-ci seront constituées de grilles rigides avec lames bois d'1m80 de hauteur pour ferme l'espace au sud du bâtiment, la façade nord sera ouverte et non clôturé.

Pour l'aspect extérieur celle-ci sera constituée de :

- Murs en parpaings enduits en blanc
- Bardage métallique vertical
- Ouverture gris clair ou blanche en alu
- Couverture bac acier (pente 15%)
- Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture sud

Le terrain existant est enherbé. Il n'y a pas d'arbres. Le projet ne laisse pas d'espace libre autre que celui dédié à la phyto-épuration qui se présentera sous la forme d'une noue enherbée.

L'accès se fera par le nord au moyen d'une voie de desserte existante et réalisée récemment prenant appui sur l'allée des Glajous et prolongeant la rue de l'Eglise.



Plan projet au 1/500 (source : notice descriptive permis construire)

Insertion photographique (source : notice descriptive permis construire)

C. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU AVEC LE PROJET

La parcelle C 618 où prend place le projet de centre technique municipal est classée en zone 1AUL au règlement graphique. Cette zone est définie comme une zone « à urbaniser à court terme Loisir ». Les constructions sont autorisées sous condition dans cette zone :

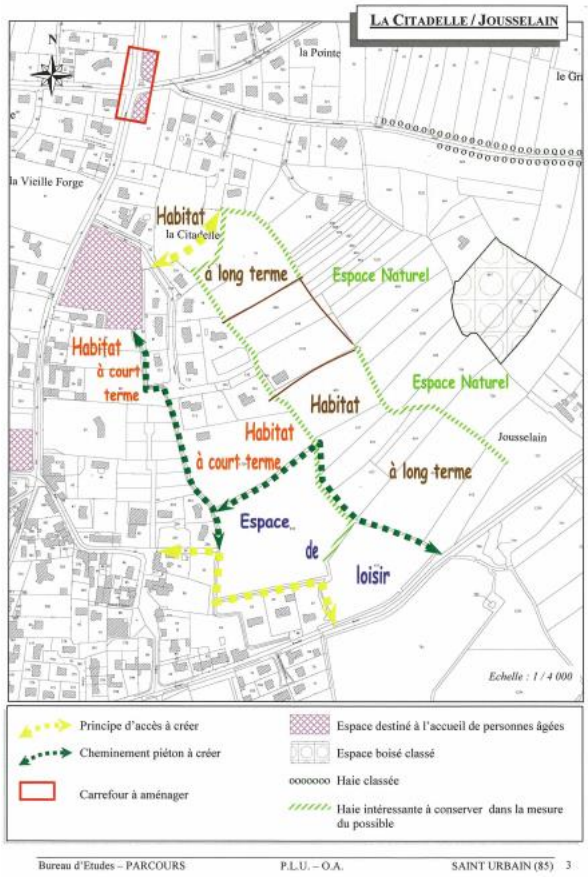
En secteur I AUl

- Les installations et travaux divers, nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Toute construction d'intérêt public nécessaire aux activités de sports, de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage des équipements sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport ou de loisir.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Extrait du règlement écrit concernant les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les dispositions du règlement écrit ne sont ainsi pas conformes avec la réalisation du projet de centre technique municipal. Pour permettre la réalisation du projet, il sera nécessaire de faire évoluer les dispositions du règlement écrit pour autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de la zone 1AUL. Les autres dispositions affectées à la zone 1AUL sont conformes aux caractéristiques techniques du projet.

La délimitation d'une zone 1AUL entraine la nécessité de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci s'intitule « la Citadelle/Jousselain. En cohérence avec le règlement écrit, elle prévoit la réalisation d'un espace de loisirs sur le terrain d'assiette du projet aussi bien dans le texte définissant les principes d'aménagement et sur le schéma d'aménagement (cf extrait-ci-dessous).



LA CITADELLE / JOUSSELAIN

Cet espace sera marqué par l'implantation à l'initiative de la commune d'un équipement pour les loisirs et le sport. Sur le plan des nuisances sonores prévisibles, cette localisation apparaît optimale en limite de bourg et à proximité du marais.

Son aménagement, dans une démarche qualitative, doit intégrer deux préoccupations :

Accessibilité depuis le bourg :

Un cheminement piétonnier est défini par la mise en place d'un emplacement réservé depuis le cœur du bourg, La Vieille Forge et l'espace affecté à l'accueil des personnes âgées.

Un autre cheminement est préconisé le long de la haie définie comme Elément de Paysage à Protéger.

Maintien du caractère naturel du site :

La qualité de cet espace résulte de son lien visuel direct avec le marais. La commune ayant la maîtrise foncière pourra garantir la pertinence des aménagements sur le plan qualitatif au regard de cet enjeu. La mise en place de la protection de certaines haies (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) et d'un cheminement piétonnier complémentaire en bordure de Jousselain conforte cette démarche.

Extrait de l'OAP la Citadelle / Jousselain

Il est également nécessaire de faire évoluer le dossier des OAP pour transformer l'espace de loisirs en espace dédié aux équipements de manière générale.

Il sera nécessaire de faire évoluer également le plan de zonage pour ajuster le trait de la zone 1AUL au plus proche des limites du projet et éviter les zones humides inventoriées par le SAGE sur la zone. Les espaces retirés de la zone 1AUL seront positionnés en zone Nmc qui ne sera pas plus restrictif que la zone N, elle autorisera en plus les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées au projet de centre technique municipal et la réalisation de travaux d'entretien, de restauration des habitats écologiques créés, nécessaires à leur bon état écologique.

Situation des zones humides sur le secteur 1AUL du projet de centre technique municipal

Cette zone Nmc sera à créer dans le règlement écrit et le détourage de la zone de compensation reporté dans l'OAP modifiée la Citadelle / Jousselain. Au total 13 580 m² sur la parcelle C618 et 8 260 m² sur la parcelle C611 sont à repositionner dans cette zone Nmc, d'après les extraits présentés ci-dessous.

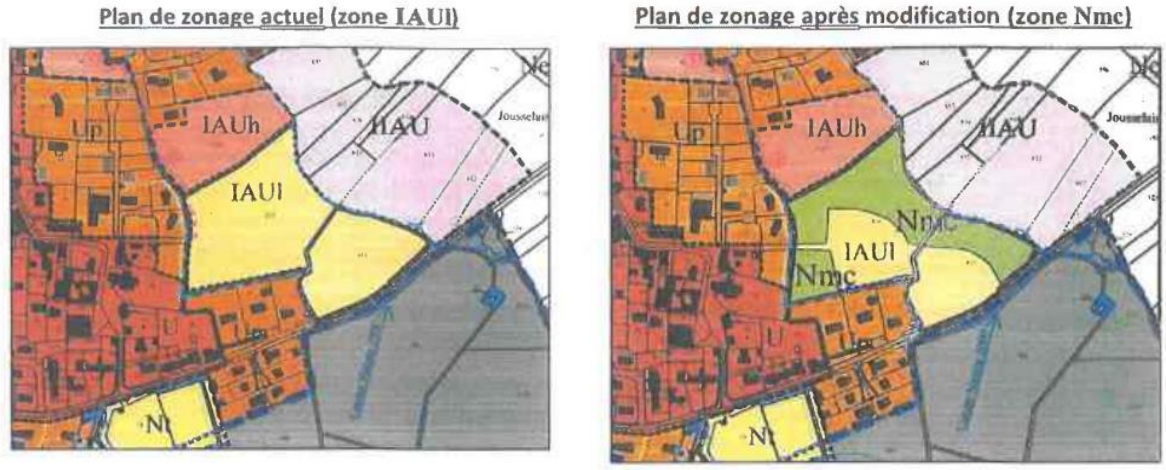


Illustration des espaces à repositionner en Nmc

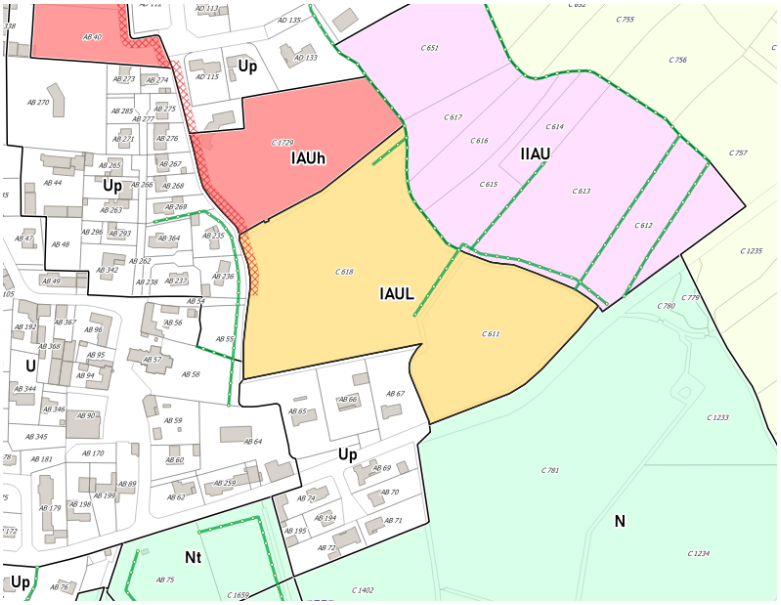
Finalement pour prendre en compte l'analyse des zones humides et avec l'objectif porté par les documents de rang supérieur (SCoT et SDAGE notamment), il est nécessaire de repositionner en zone Nmc l'intégralité de la parcelle C 611 qui comprend des zones humides de classe 3 et 4.

PRESENTATION DES MODIFICATION APPORTEES AU PLU

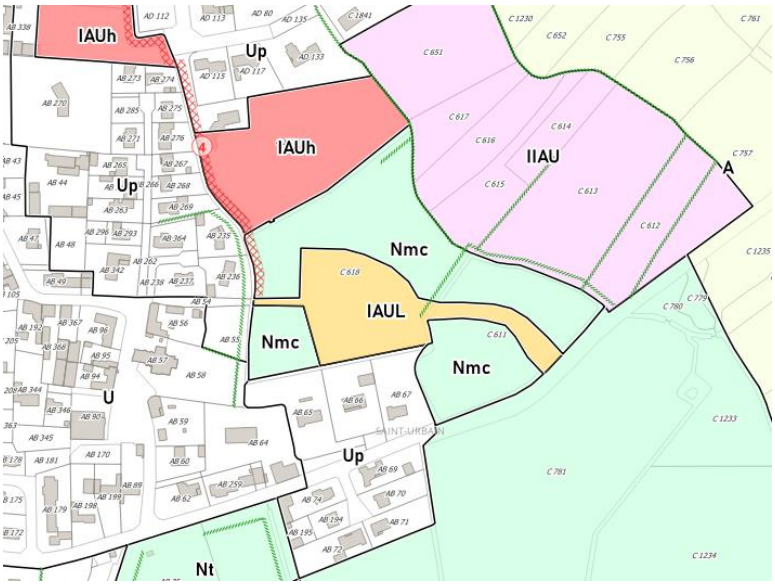
A. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est modifié afin d'intégrer les évolutions suivantes :

- Réduire la zone 1AUL afin de l'adapter au projet de centre technique municipal au sud de la voie existante sur la parcelle C 618.
- Pour les espaces soustraits à la zone 1AUL les intégrer dans la nouvelle zone Nmc permettant la réalisation des mesures compensatoires et la protection des zones humides de classe 3 et 4 (nord de la parcelle C 618 et entièreté de la parcelle C 611). Hormis pour la voirie déjà existante traversant le secteur



Extrait du zonage avant modification n°2



Extrait du zonage après modification n°2

B. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU de Saint-Urbain doit être modifié pour permettre l'ajustement des dispositions de la zone 1AUL afin d'ouvrir les droits à construire de la zone à l'ensemble des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et ne pas restreindre uniquement aux activités sportives et de loisirs dans l'optique de permettre la réalisation du centre technique municipal.

Le règlement doit également évoluer pour intégrer les dispositions spécifiques liées à la création du secteur Nmc non existant dans le PLU en vigueur. Ce secteur doit permettre le maintien de la vocation en espace naturel des surfaces inscrites dans ce zonage et également les affouillements et exhaussements indispensables à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à la réalisation du centre technique municipal.

Les autres articles non mentionnés dans le tableau ci-dessous ne sont pas modifiées. Pour le secteur Nmc celui-ci venant d'être créé, il est nécessaire de le mentionner dans les articles 6, 7, 10 et 11 en s'alignant sur les dispositions déjà existantes pour le secteur N (non exposé dans le tableau ci-dessous).

Article	**Règlement avant modification**	**Règlement après modification**
	<u>Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	
Description des zones	A Saint Urbain, la **zone AU** se subdivise en quatre secteurs : - le Secteur I AUh : A Urbaniser à court terme Habitat - le Secteur I AUe : A Urbaniser à court terme Entreprise - le Secteur I AUl : A Urbaniser à court terme Loisir - le Secteur II AU : A Urbaniser à long terme	A Saint Urbain, la **zone AU** se subdivise en quatre secteurs : - le Secteur I AUh : A Urbaniser à court terme Habitat - le Secteur I AUe : A Urbaniser à court terme Entreprise - le Secteur I AUl : A Urbaniser à court terme Equipement - le Secteur II AU : A Urbaniser à long terme
Article AU 2 - Types d'occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	En secteur I AUl - Les installations et travaux divers, nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone. - Toute construction d'intérêt public nécessaire aux activités de sports, de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant. - Toute construction à usage de gardiennage des équipements sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport ou de loisir. - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où	En secteur I AUl - Les installations et travaux divers, nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone. - Toute construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ~~nécessaire aux activités de sports, de loisirs~~, sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant. - Toute construction à usage de gardiennage des équipements sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment ~~de sport ou de loisir~~. - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre

	le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.	de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles		
Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles	A Saint Urbain, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs : - le Secteur N proprement dit : Naturel - le Secteur Nas : Naturel Assainissement - le Secteur Ne : Naturel Ecart - le Secteur Nl : Naturel Loisirs - le Secteur Nt : Naturel touristique	A Saint Urbain, la **zone N** se subdivise en cinq secteurs : - le Secteur N proprement dit : Naturel - le Secteur Nas : Naturel Assainissement - le Secteur Ne : Naturel Ecart - le Secteur Nl : Naturel Loisirs - le Secteur Nt : Naturel touristique - Le Secteur Nmc : Naturel voué à la compensation des aménagements du Centre Technique Municipal et de la salle de sports à gérer, entretenir et conserver comme tel.
Article N2 : types d'occupation et utilisations du sol autorisées sous conditions	**Aucune disposition existante pour le secteur Nmc créé**	En secteur Nmc - En plus dispositions applicables au secteur N sont autorisés : o Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées au projet, o La réalisation des travaux d'entretien, de restauration des habitats écologiques créés, nécessaires à leur bon état écologique.

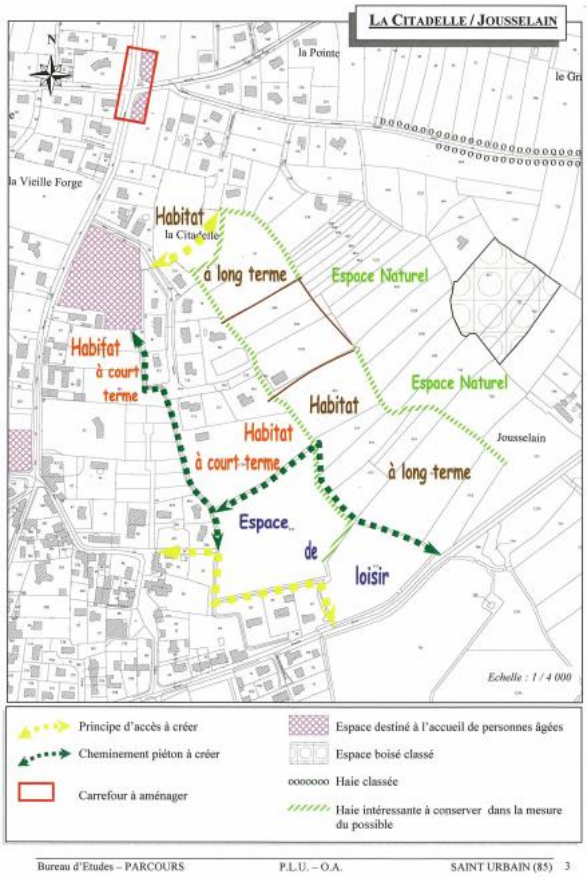
C. Modification de l'OAP La Citadelle / Jousselain

Le secteur 1AUL délimité au plan de zonage fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) plus large couvrant toute la partie est du bourg de Saint-Urbain et plusieurs secteurs de projet futur. Le PLU en vigueur de Saint-Urbain a été approuvé en 2011 et au-delà de la nécessité de revoir l'occupation du sol du futur secteur 1AUL, qui n'a pas vocation à accueillir un espace de loisir, il est nécessaire de mettre à jour les autres principes de l'OAP au vu des projets menés à terme par la commune depuis l'approbation du PLU.

Les principes de desserte ne sont pas requestionnés hormis la desserte du secteur 1AUL avec une voie traversante déjà existante en partie centrale de la parcelle C 618 puis rebouclant vers le sud sur la rue des Hautes Rouches.

Les principes environnementaux et d'insertion paysagère sont maintenues par rapport à l'OAP déjà existante, puis complété au vu des mesures compensatoires mises en œuvre sur le site de développement des équipements.

La vocation du secteur de loisir est modifiée pour ouvrir plus largement la vocation à l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et ou services publics, pour permettre la réalisation du centre technique municipal.



LA CITADELLE / JOUSSELAIN

Cet espace sera marqué par l'implantation à l'initiative de la commune d'un équipement pour les loisirs et le sport. Sur le plan des nuisances sonores prévisibles, cette localisation apparaît optimale en limite de bourg et à proximité du marais.

Son aménagement, dans une démarche qualitative, doit intégrer deux préoccupations :

Accessibilité depuis le bourg :

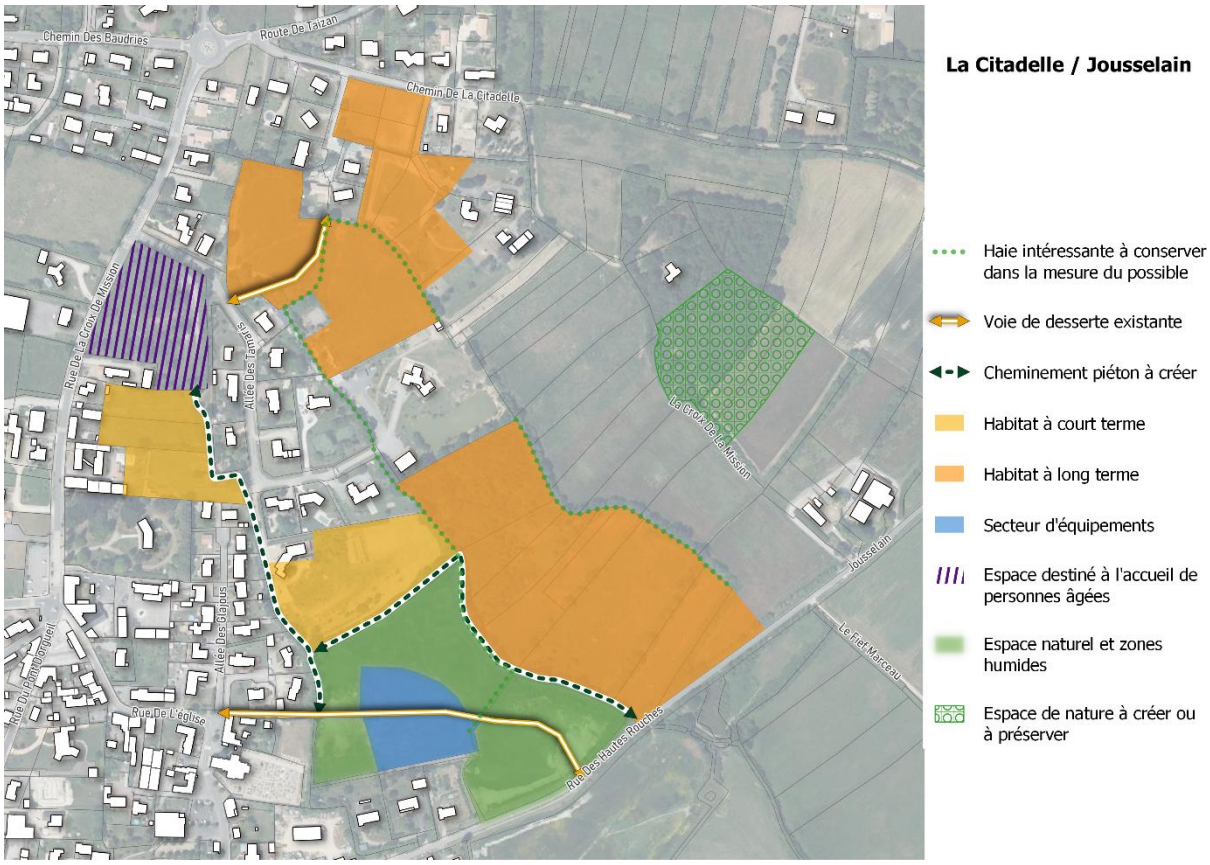
Un cheminement piétonnier est défini par la mise en place d'un emplacement réservé depuis le cœur du bourg, La Vieille Forge et l'espace affecté à l'accueil des personnes âgées.

Un autre cheminement est préconisé le long de la haie définie comme Elément de Paysage à Protéger.

Maintien du caractère naturel du site :

La qualité de cet espace résulte de son lien visuel direct avec le marais. La commune ayant la maîtrise foncière pourra garantir la pertinence des aménagements sur le plan qualitatif au regard de cet enjeu. La mise en place de la protection de certaines haies (article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) et d'un cheminement piétonnier complémentaire en bordure de Jousselain conforte cette démarche.

L'OAP la Citadelle / Jousselain avant modification n°2



LA CITADELLE / JOUSSELAIN

Cet espace sera marqué par l'implantation à l'initiative de la commune d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif et ou services publics ~~pour les loisirs et le sport~~. Sur le plan des nuisances sonores prévisibles, cette localisation apparait optimale en limite de bourg et à proximité du marais.

Son aménagement, dans une démarche qualitative, doit intégrer deux préoccupations :

Accessibilités depuis le bourg :

Un cheminement piétonnier est défini par la mise en place d'un emplacement réservé depuis le cœur du bourg, La Vieille Forge et l'espace affecté à l'accueil des personnes âgées.

Un autre cheminement est préconisé le long de la haie définie comme Elément de Paysage à Protéger.

Maintien du caractère naturel du site :

Une partie du site sera maintenue en espace naturel (cf schéma d'aménagement ci-après) afin de prendre en compte la présence des zones humides. Cet espace sera également le lieu de différentes compensations permettant la réalisation des projets d'équipements avec notamment :

- La remise en eau d'anciennes dépressions localisées au nord du secteur
- Le déblaiement des surfaces actuellement remblayées à l'ouest de ce secteur et leur remise en état « marais » avec l'aménagement d'une mare et d'une large noue ainsi que le développement d'une végétation adaptée.
- À l'Est, l'aménagement de la voie d'accès et la réhabilitation de la prairie s'accompagneront de la réalisation d'une noue pour l'écoulement des eaux de la voie.
- D'autre part des espaces de phytoépuration devront être aménagés pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales de tout futur projet sur la zone d'implantation des équipements.

Insertion paysagère des futures constructions :

La qualité de cet espace résulte de son lien visuel direct avec le marais. La commune ayant la maîtrise foncière pourra garantir la pertinence des aménagements sur le plan qualitatif au regard de cet enjeu. La mise en place de la protection de certaines haies (article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) et d'un cheminement piétonnier complémentaire en bordure de Jousselain conforte cette démarche.

Les places de parking aménagées seront à minima perméables et pourront dans la mesure du possible faire l'objet d'une végétalisation.

La qualité paysagère des aménagements extérieurs envisagés et détaillés ci-avant devra permettre d'assurer la transition avec l'espace de marais, tout en restant cohérent avec la proximité directe de zone humide.

Les nouvelles constructions devront également garantir une bonne insertion dans le paysage et le tissu bâti environnant.

L'OAP la Citadelle / Jousselain après modification n°2

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble de l'évaluation environnementale de la procédure est disponible dans un document joint en plus de la présente notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Saint-Urbain. Ne sont présentées ci-après que les principales conclusions de l'étude des exposés des effets notables sur l'environnement.

Au regard du projet, des mesures prises dans le règlement et dans l'Orientation d'Aménagent et de Programmation et des mesures envisagées dans le cadre de la réalisation du projet nous retrouvons les incidences suivantes :

- **PAYSAGE, PATRIMOINE, CADRE DE VIE**
  - Incidences prévisibles : Modification du règlement écrit pouvant impacter le paysage puisque le site se trouve en entrée de zone urbanisée.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prises dans le PLU
    - Zonage 1AUl avec normes sur les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions.
    - Classement des zones humides en Nmc.
    - Le Règlement littéral comporte avec des dispositions pour la qualité architecturale et paysagère.
    - Conservation des haies existantes inscrites au règlement graphique.
  - En complément des mesures sont prises en phase projet

- **CONSOMMATION D'ESPACES**
  - Incidences prévisibles : Construction d'équipements communaux et consommation d'espace.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :
    - Réduction de la zone 1AUL.
    - Règlement de la zone 1AUL avec marges de recul.
    - Création de zones humides en Nmc.
  - En complément des mesures sont prises en phase projet

- **BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE**
  - Incidences prévisibles : Impact sur la biodiversité, zones humides.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :
    - Règlement de la zone 1AUl avec règles spécifiques.
    - Pérennisation des mesures de compensation pour les zones humides via la création d'un zonage Nmc.
    - Protection des haies.
  - En complément des mesures sont prises en phase projet

- **RESSOURCE EN EAU**
  - Incidences prévisibles : Risques liés à l'eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :
    - Gestion des eaux de toitures.
  - En complément des mesures sont prises en phase projet

- **RISQUES ET NUISANCES**
  - Incidences prévisibles : Aléa retrait gonflement des argiles, inondations.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation :
    - Zonage a vocation de loisir et non d'habitat.
    - Limitation de l'imperméabilisation des sols.

- **SOBRIETE TERRITORIALE (DECHETS ET CONSOMMATION ENERGETIQUE)**
  - Incidences prévisibles : Nouveaux bâtiments avec consommation énergétique et production de déchets.
  - Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation : Aucune mesure spécifique dans le PLU

Le projet intègre diverses mesures visant à minimiser les incidences sur l'environnement et à favoriser une meilleure intégration dans le paysage, la préservation de la biodiversité, la gestion de l'eau et la sobriété territoriale.