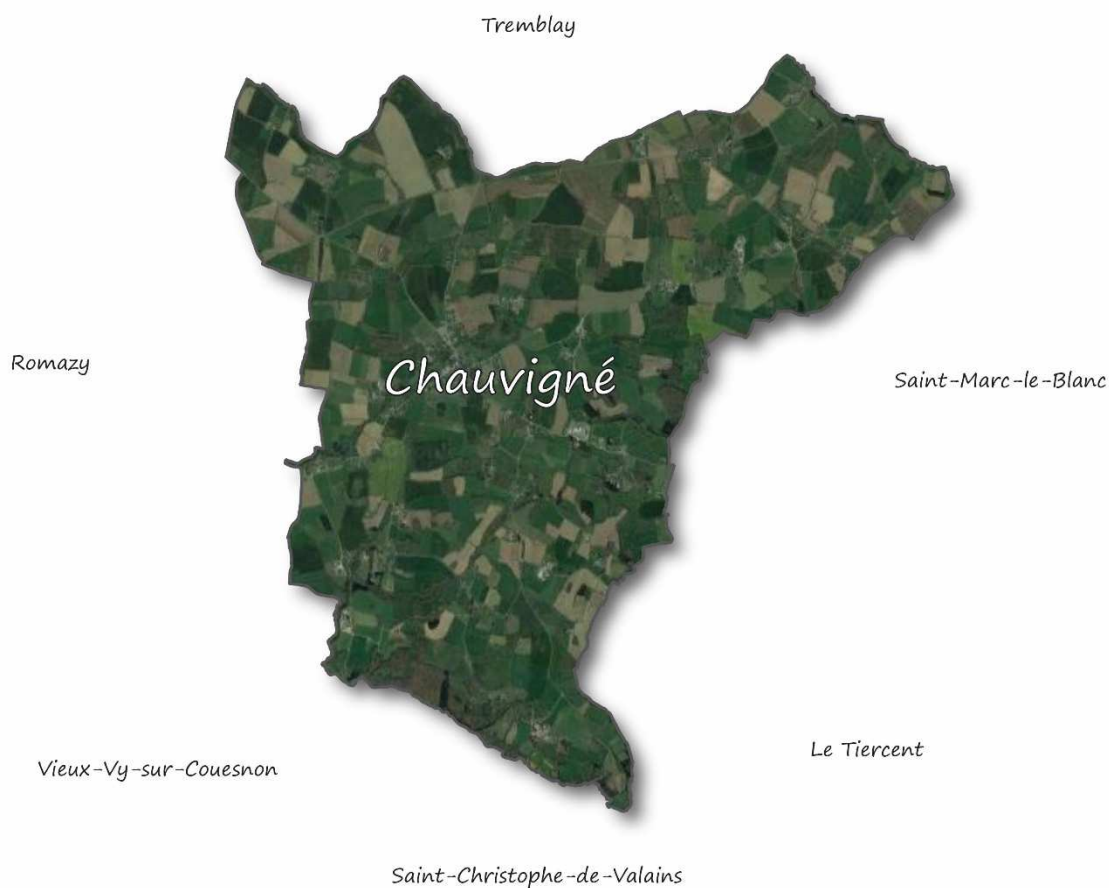


MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date du 31 mai 2018



SOMMAIRE

Procédure	Page 2
Rappel du contexte	Page 2
1 Présentation de la commune de CHAUVIGNÉ	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 L'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU	Page 4
2.2 La réduction de quatre zones 1AU	Page 9
2.3 Le reclassement partiel d'une zone 1AUE en zone 2AU	Page 17
2.4 Le reclassement d'une zone 1AUE en zone agricole	Page 19
2.5 La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU	Page 21
2.6 La modification du règlement littéral	Page 25
3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 26
4 Les incidences sur l'environnement	Page 26
5 Les surfaces des zones	Page 27
6 Conclusion	Page 28

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification 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 et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Rappel du contexte

Couesnon Marches de Bretagne est l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.

La commune de CHAUVIGNÉ est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2008 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 (approuvée le 26 novembre 2010).

Couesnon Marches de Bretagne, dans sa délibération en date du 27 février 2018, a décidé de procéder à une deuxième modification du PLU de CHAUVIGNÉ.

1. Présentation de la commune de CHAUVIGNÉ

CHAUVIGNÉ se situe au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres au nord-est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 771 hectares. Sa population est de 854 habitants en 2015.

Les communes limitrophes de CHAUVIGNÉ sont :

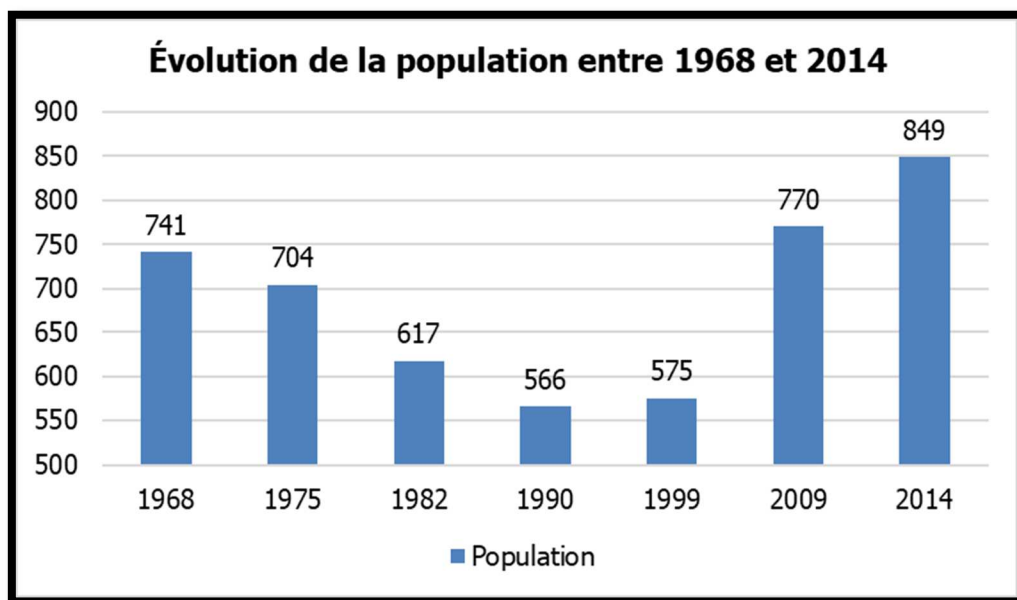
- Tremblay au nord,
- Romazy à l'ouest,
- Saint-Christophe-de-Valains et Vieux-Vy-sur-Couesnon au sud,
- Saint-Marc-le-Blanc et Le Tiercent à l'est.

CHAUVIGNÉ fait partie de Couesnon Marches de Bretagne, établissement public de coopération intercommunale regroupant 19 communes pour un total d'environ 22 000 habitants.

Administrativement, CHAUVIGNÉ est rattachée au canton d'Antrain et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 107 mètres.

CHAUVIGNÉ a gagné des habitants entre 2009 et 2014. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +2% lors de la dernière période intercensitaire.



2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. L'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU

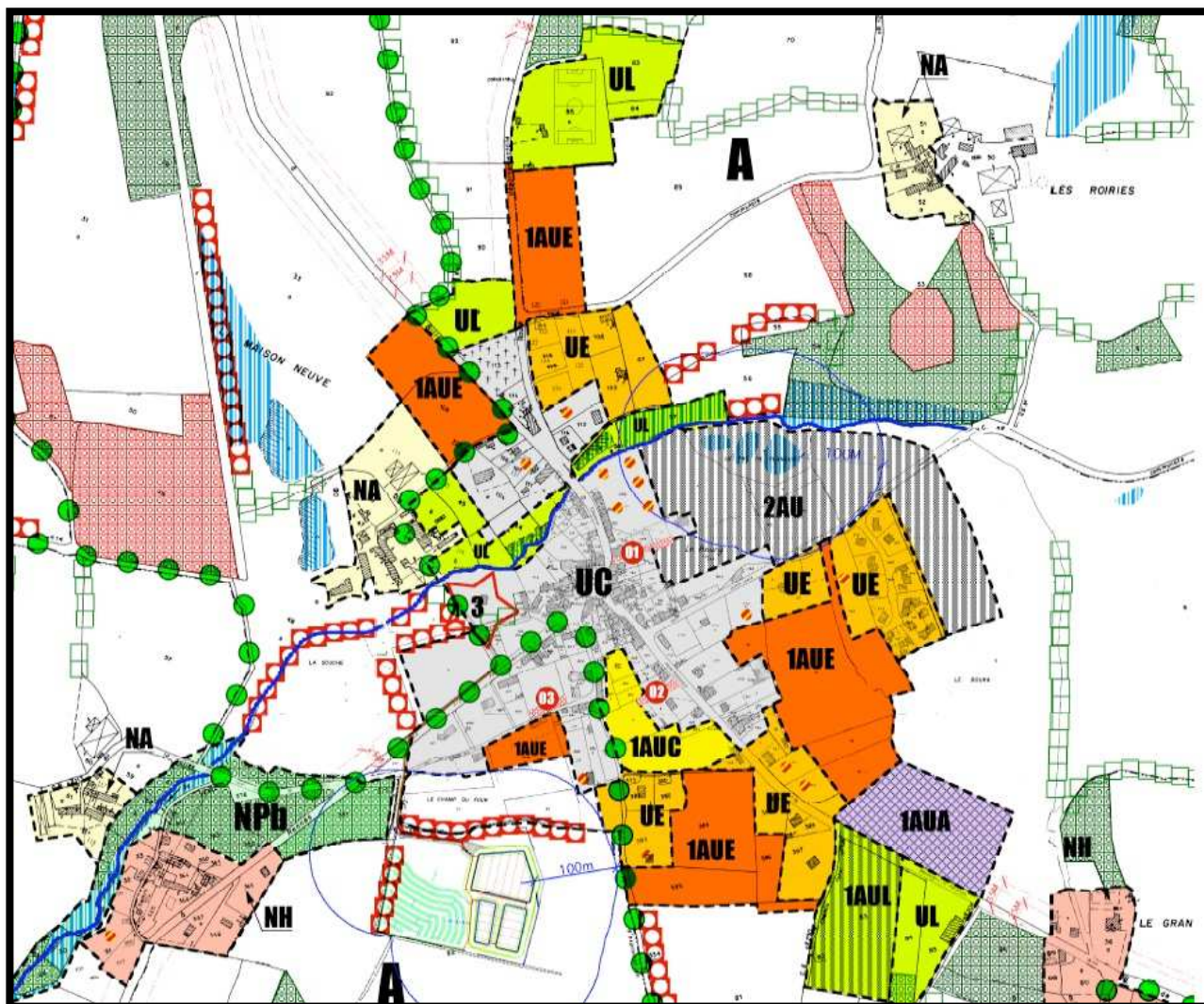
2.1.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de classer une partie d'un secteur classé 2AU en 1AUE (zone à urbaniser à vocation d'habitat).

Ce secteur se situe à l'est du bourg, à proximité des anciennes lagunes. Raccordé au réseau collectif d'assainissement, la superficie totale de cette zone 2AU est de 5,8 ha.



Localisation de la zone 2AU actuelle



Localisation de la zone 2AU sur le zonage du PLU en vigueur

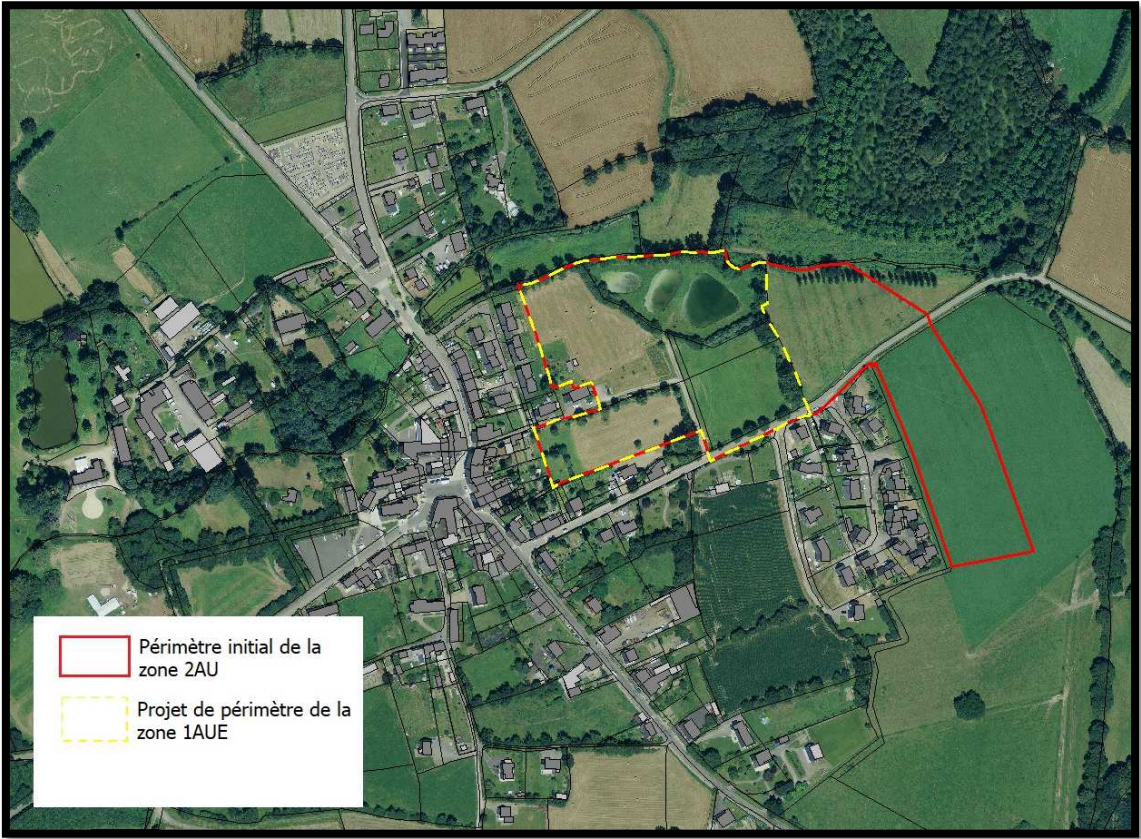
Cette ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU est jugée nécessaire pour répondre aux besoins de la commune qui ne peuvent aujourd'hui pas être satisfaits, et ce en raison d'un déficit en termes de foncier immédiatement mobilisable.

La volonté du conseil municipal de CHAUVIGNÉ est de ne procéder qu'à une ouverture à l'urbanisation partielle du secteur (3,4 ha sur les 5,8 ha totaux), afin de maintenir une progression harmonieuse du développement communal.

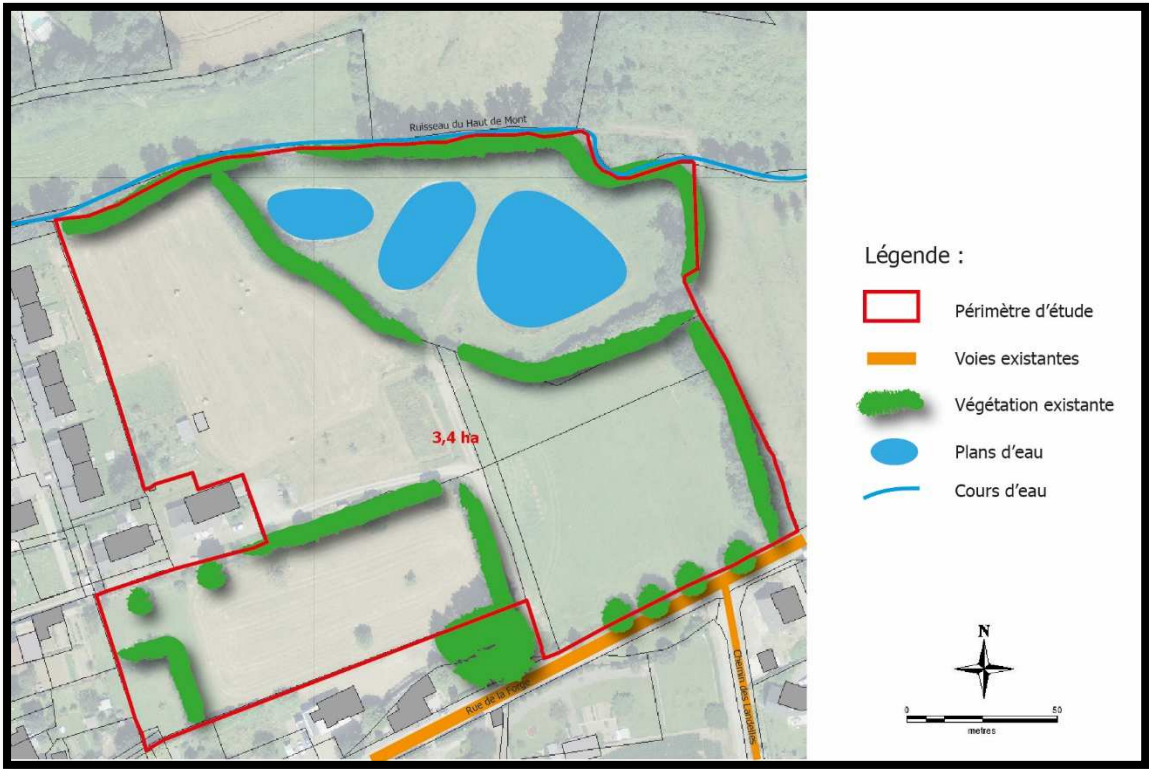
En vue de répondre à la gestion économe prescrite par la loi ALUR, le reste de la zone 2AU est entièrement reclassé en zone agricole.

Par ailleurs, il faut noter que l'urbanisation des terrains concernés par la modification du PLU n'impactera pas l'activité agricole puisque ces terrains ne sont pas cultivés.

Cette zone 1AUE fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2.4).



Evolution prévue du zonage



État initial du site

D'une superficie totale de 3,4 ha, ce secteur recouvre les parcelles cadastrées D 964, 965, 968, 1069, 1071, et WM 6, 7, 8, 9.

Situé au centre du bourg, entre la rue de la Forge et les anciennes lagunes, le secteur est bordé par de l'habitat pavillonnaire et le ruisseau du Haut de Mont. Il est composé de parcelles inexploitées ainsi que des anciennes lagunes.

D'un point de vue paysager, sa situation en cœur de bourg et la ripisylve bordant le ruisseau le rendent peu visible dans le grand paysage.

2.1.2. L'analyse du potentiel de densification du bourg

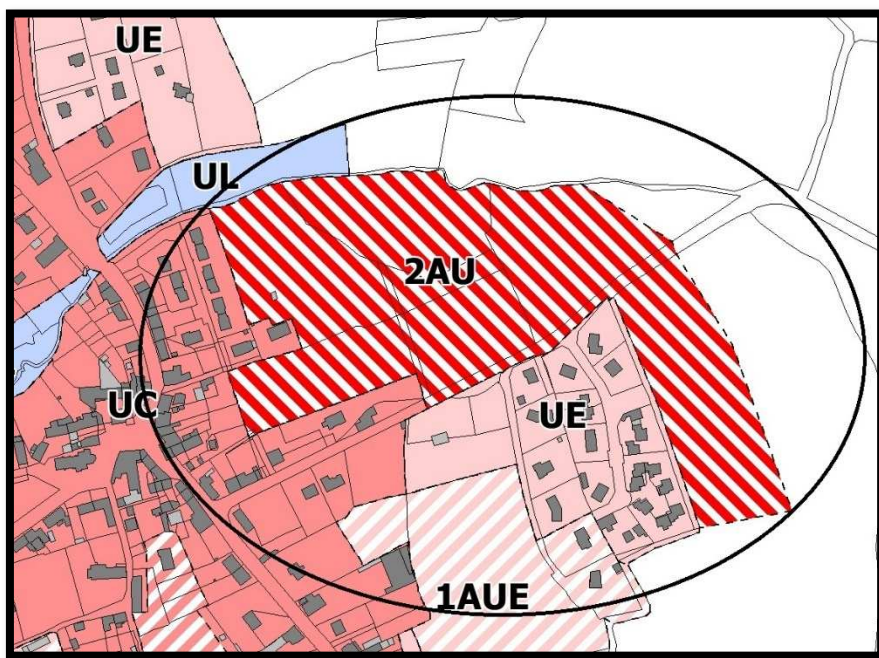
Le diagnostic des disponibilités foncières révèle une très faible présence de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

Quelques grands terrains paraissent « sous-densifiés » mais sont difficilement mobilisables à court terme car impactés par une certaine dureté foncière (nombre de propriétaires, désaccord quant à la vente...) ou constituent des jardins utilisés.

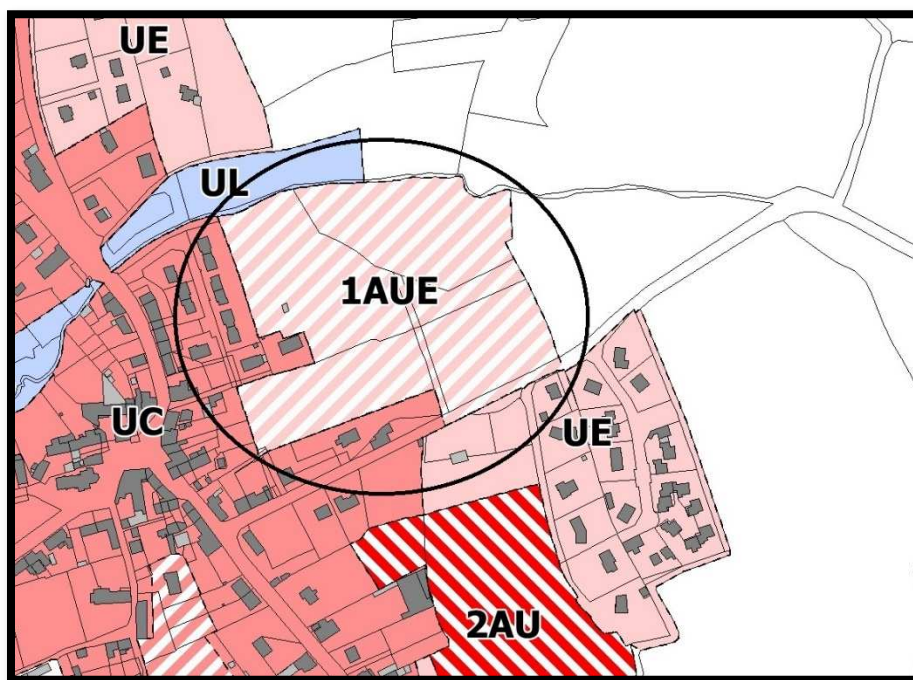
C'est pourquoi, étant donné la réduction des zones 1AUE induite par la présente modification du PLU (voir chapitres ci-après), l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone 2AU située à l'est du bourg paraît indispensable afin de répondre au manque de foncier constructible à court terme.

2.1.3. La modification du règlement graphique

Le zonage fait l'objet d'une modification. Une partie (3,4 ha) de la zone 2AU est transformée en 1AUE, le reste (2,4 ha) de la zone 2AU retrouve une vocation agricole.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.2. La réduction de quatre zones 1AU

2.2.1. La zone 1AUE nord

2.2.1.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de réduire le périmètre d'une zone classée 1AUE.

Cette zone se situe au nord du bourg, le long de la RD 97 (rue du Souvenir). Actuellement, la superficie de cette zone 1AUE est de 1,5 ha.

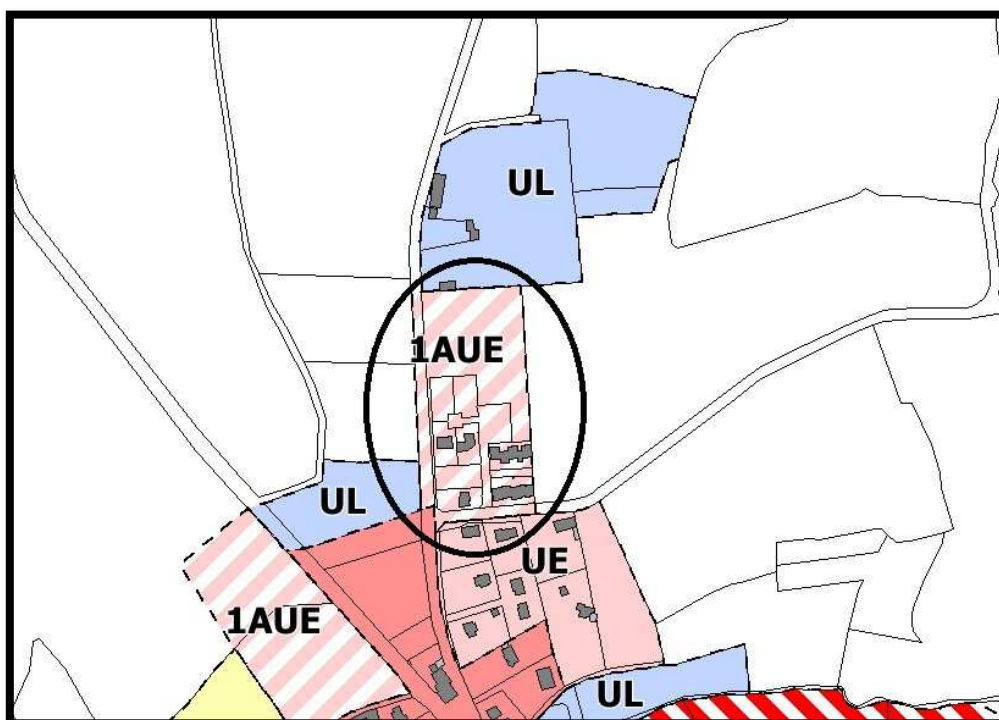


Localisation de la zone 1AUE nord actuelle

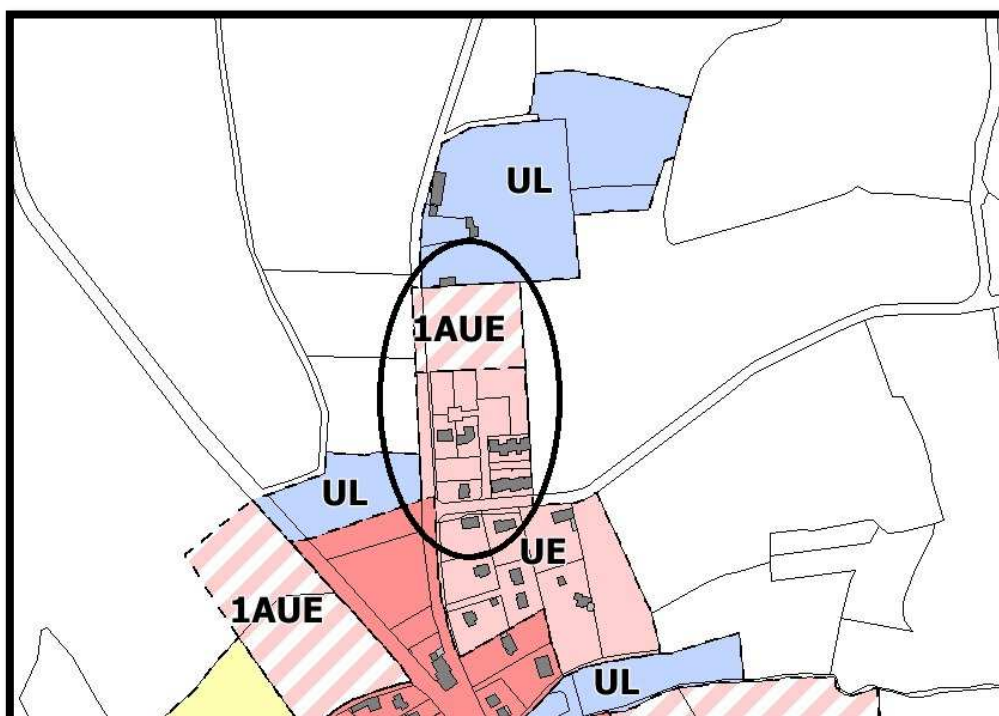
La partie sud de cette zone 1AUE (0,9 ha) est aujourd'hui urbanisée, il s'agit donc de la transformer en zone UE.

La partie nord de cette zone 1AUE (0,6 ha), non urbanisée, reste classée en zone 1AUE.

2.2.1.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



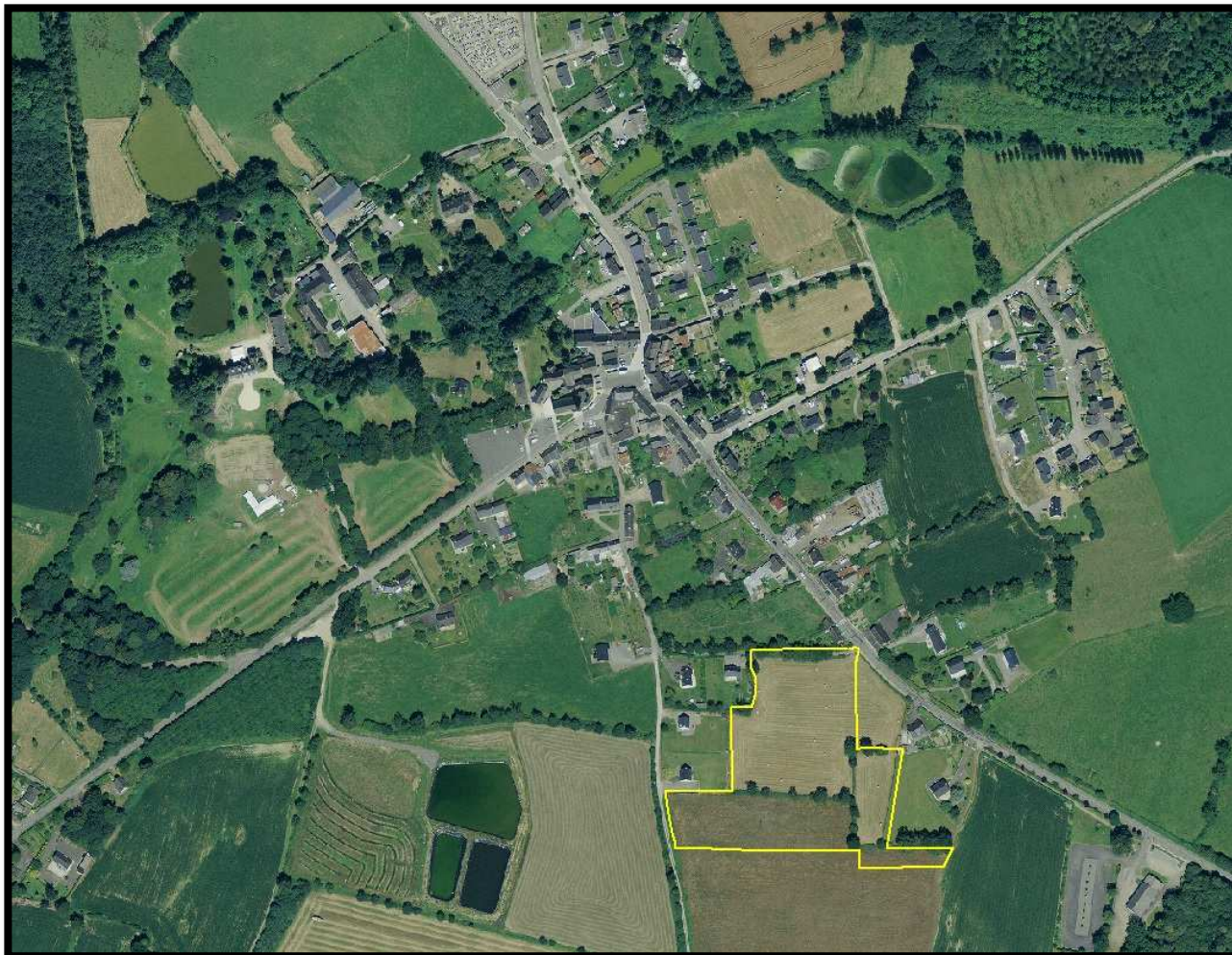
Zonage du PLU après modification

2.2.2. La zone 1AUE sud

2.2.2.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de réduire le périmètre d'une zone classée 1AUE.

Cette zone se situe au sud du bourg, à proximité de la RD 18 (rue du Granit). Actuellement, la superficie de cette zone 1AUE est de 2,2 ha.

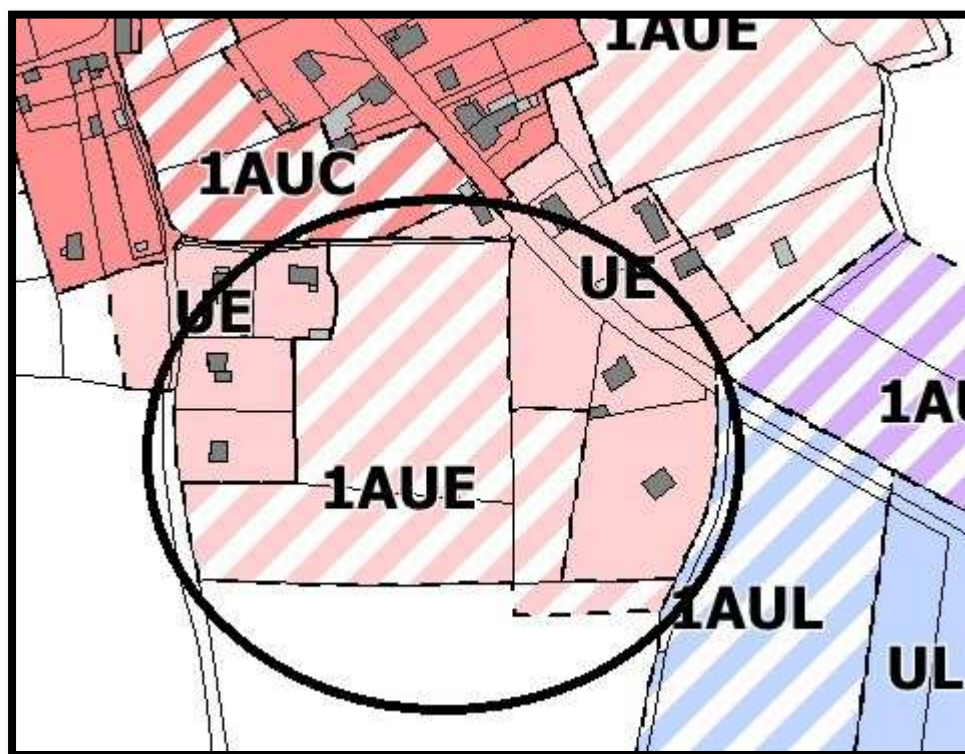


Localisation de la zone 1AUE sud actuelle

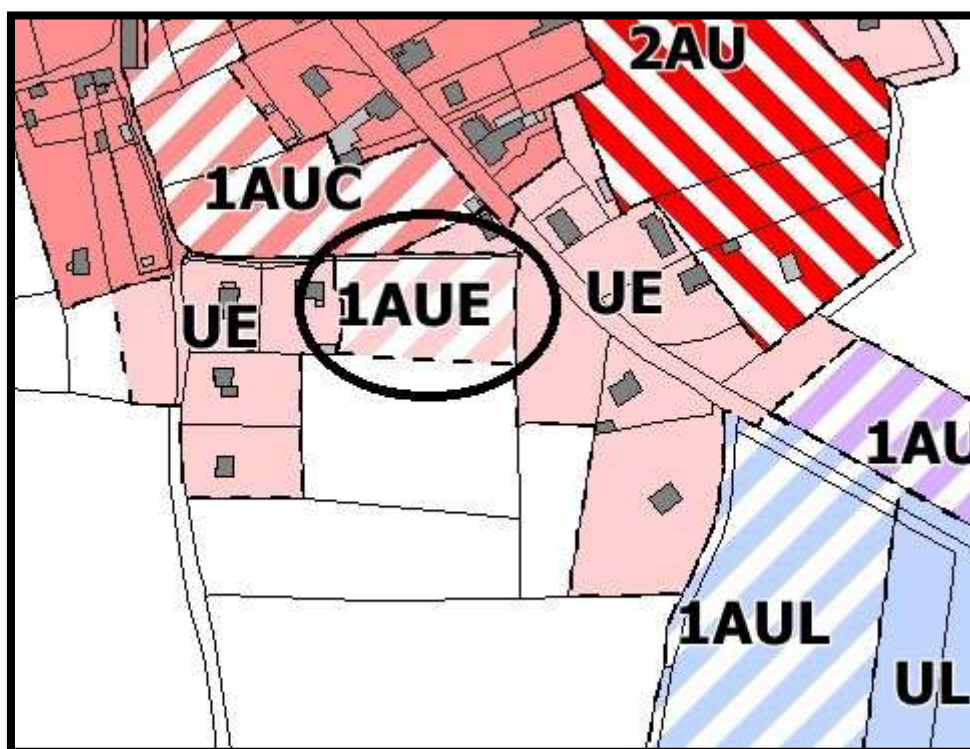
La décision de réduire largement le périmètre de cette zone 1AUE sud s'inscrit dans la recherche d'une modération de la consommation d'espaces.

Seule l'extrémité nord de cette zone 1AUE (0,4 ha) est conservée, le reste (1,8 ha) est entièrement reclassé en zone agricole.

2.2.2.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.2.3. La zone 1AUA

2.2.3.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de réduire le périmètre d'une zone classée 1AUA (zone à urbaniser à vocation économique).

Cette zone se situe au sud-est du bourg, le long de la RD 18 (rue du Granit). Actuellement, la superficie de cette zone 1AUA est de 1,8 ha.

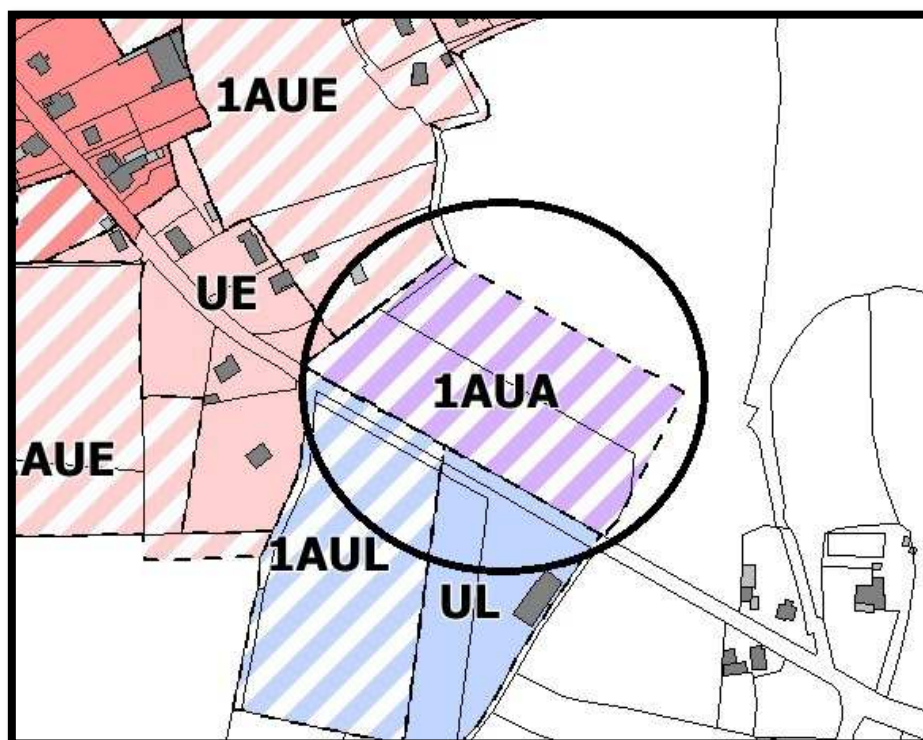


Localisation de la zone 1AUA actuelle

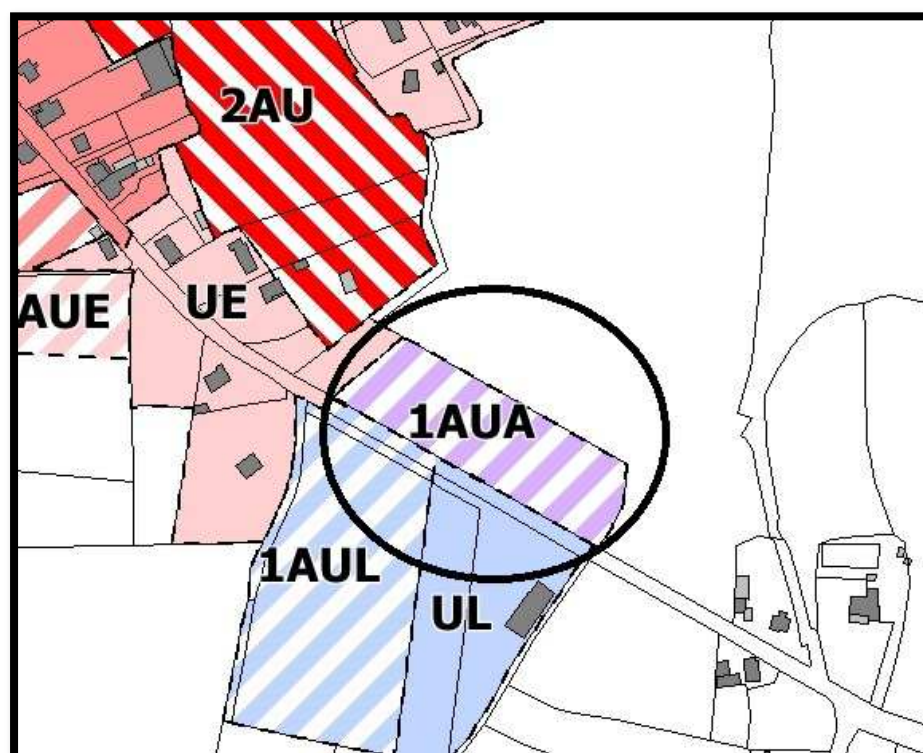
La décision de réduire le périmètre de cette zone 1AUA s'inscrit également dans la recherche d'une modération de la consommation d'espaces.

Seule la moitié de cette zone 1AUA longeant la RD 18 (0,9 ha) est conservée, le reste (0,9 ha) est entièrement reclassé en zone agricole.

2.2.3.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.2.4. La zone 1AUE est

2.2.4.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de réduire le périmètre d'une zone classée 1AUE.

Cette zone se situe à l'est du bourg, entre la rue de la Forge et la rue du Granit. Actuellement, la superficie de cette zone 1AUE est de 2,9 ha.

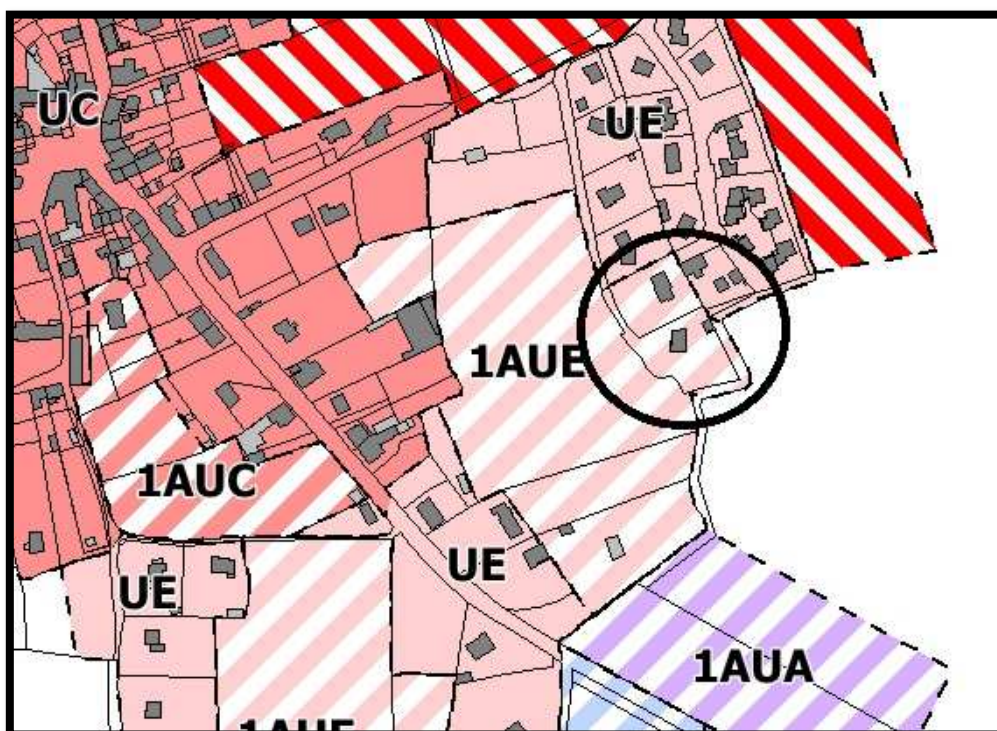


Localisation de la zone 1AUE est actuelle

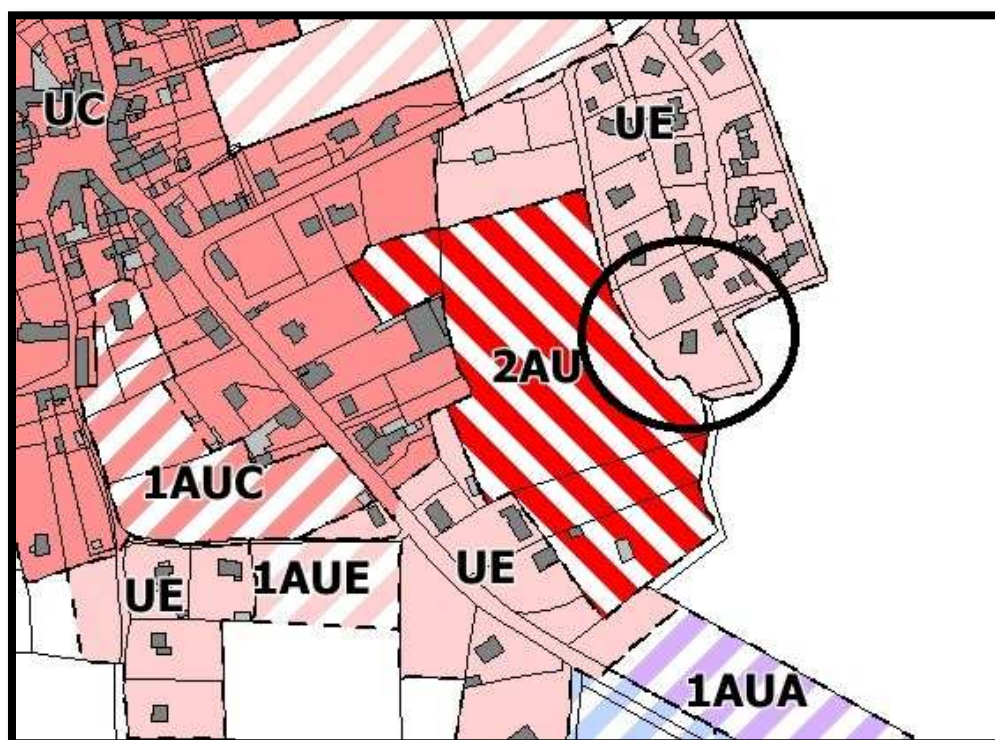
L'extrémité est de cette zone 1AUE (0,4 ha) est aujourd'hui urbanisée, il s'agit donc de la transformer en zone UE.

Le reste de cette zone 1AUE (2,5 ha), non urbanisée, est reclassée en zone 2AU (cf. chapitre 2.3 suivant).

2.2.4.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.3. Le reclassement partiel d'une zone 1AUE en zone 2AU

2.3.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de reclasser une grande partie d'une zone 1AUE en zone 2AU.

Cette zone se situe à l'est du bourg, entre la rue de la Forge et la rue du Granit. Actuellement, la superficie totale de cette zone 1AUE est de 2,9 ha.



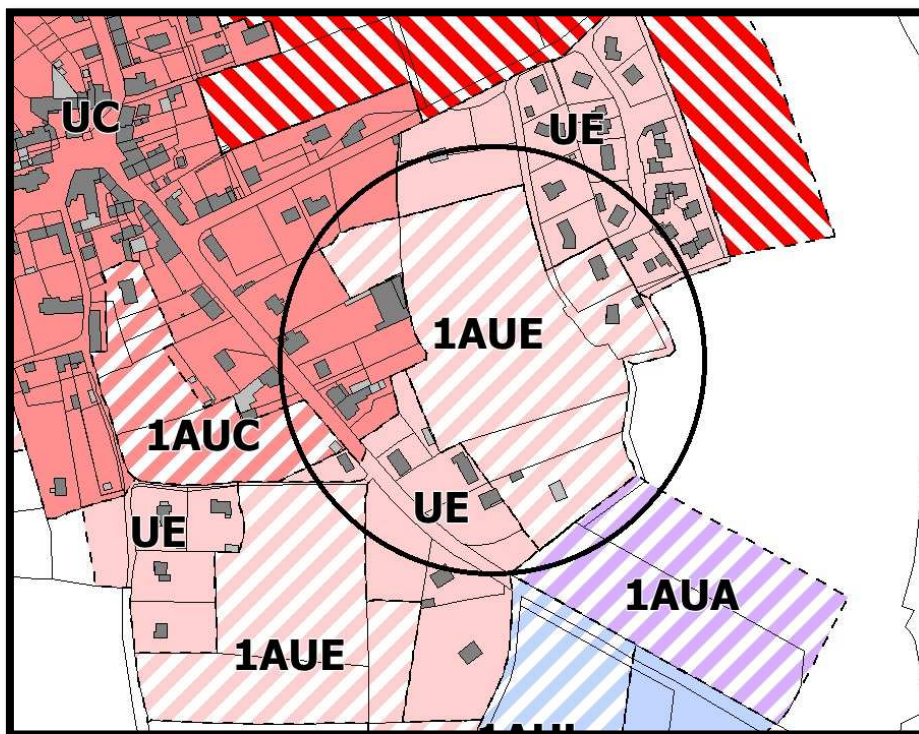
Localisation de la zone 1AUE est actuelle

Il s'agit de reclasser la majorité de cette zone 1AUE (2,5 ha), non urbanisée, en zone 2AU.

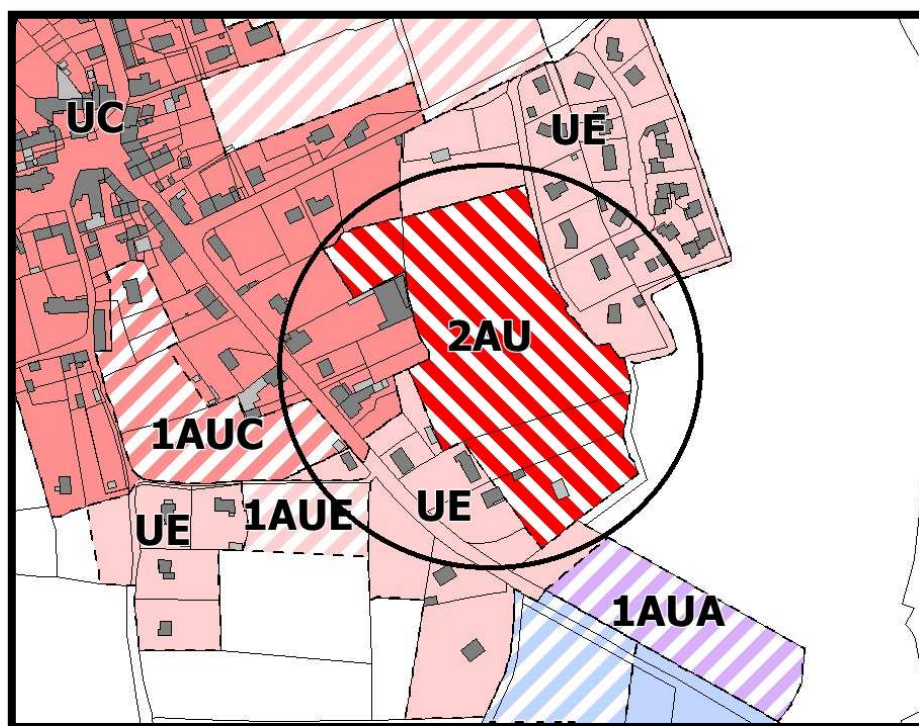
La décision de reclasser cette zone 1AUE en zone 2AU s'inscrit là encore dans la recherche d'une modération de la consommation d'espaces.

Le reste de cette zone 1AUE, correspondant à son extrémité est (0,4 ha), étant aujourd'hui urbanisée, est transformée en zone UE (cf. chapitre 2.2.4 précédent).

2.3.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.4. Le reclassement d'une zone 1AUE en zone agricole

2.4.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de reclasser une zone 1AUE en zone agricole.

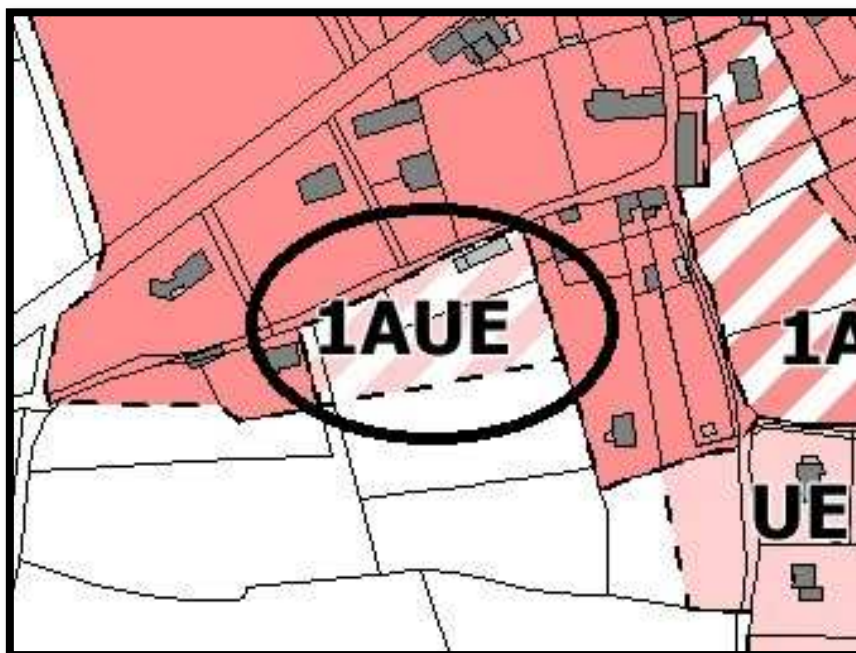
Cette zone se situe à l'ouest du bourg, à proximité de la RD 97 (rue Sainte-Anne). La superficie de cette zone 1AUE est de 0,4 ha.



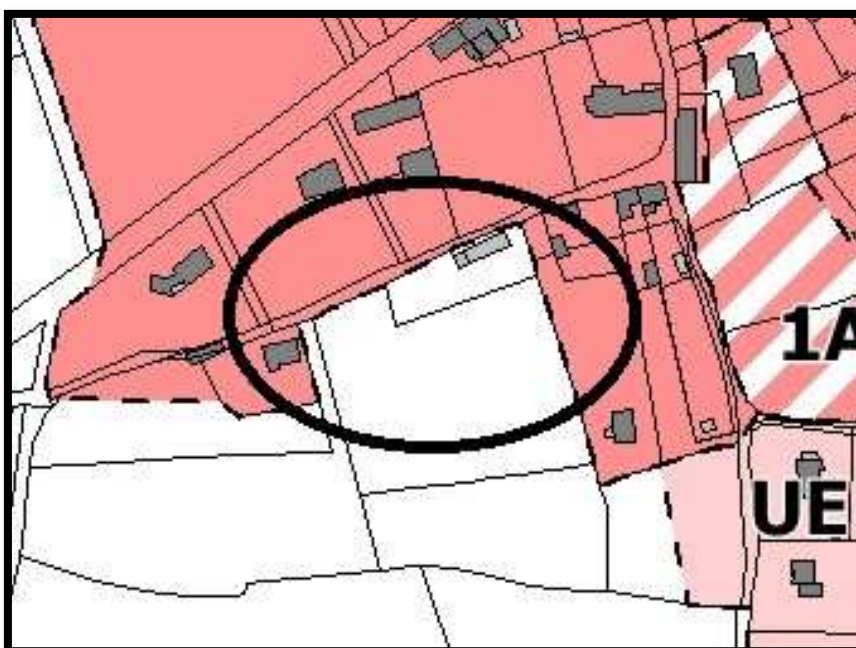
Localisation de la zone 1AUE ouest actuelle

La décision de reclasser cette zone 1AUE ouest en zone agricole s'inscrit là aussi dans la recherche d'une modération de la consommation d'espaces.

2.4.2. La modification du règlement graphique



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.5. La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU

2.5.1. Le contexte

La commune de CHAUVIGNÉ souhaite reprendre la pièce n°3M « Orientations d'aménagement » du PLU en vigueur afin :

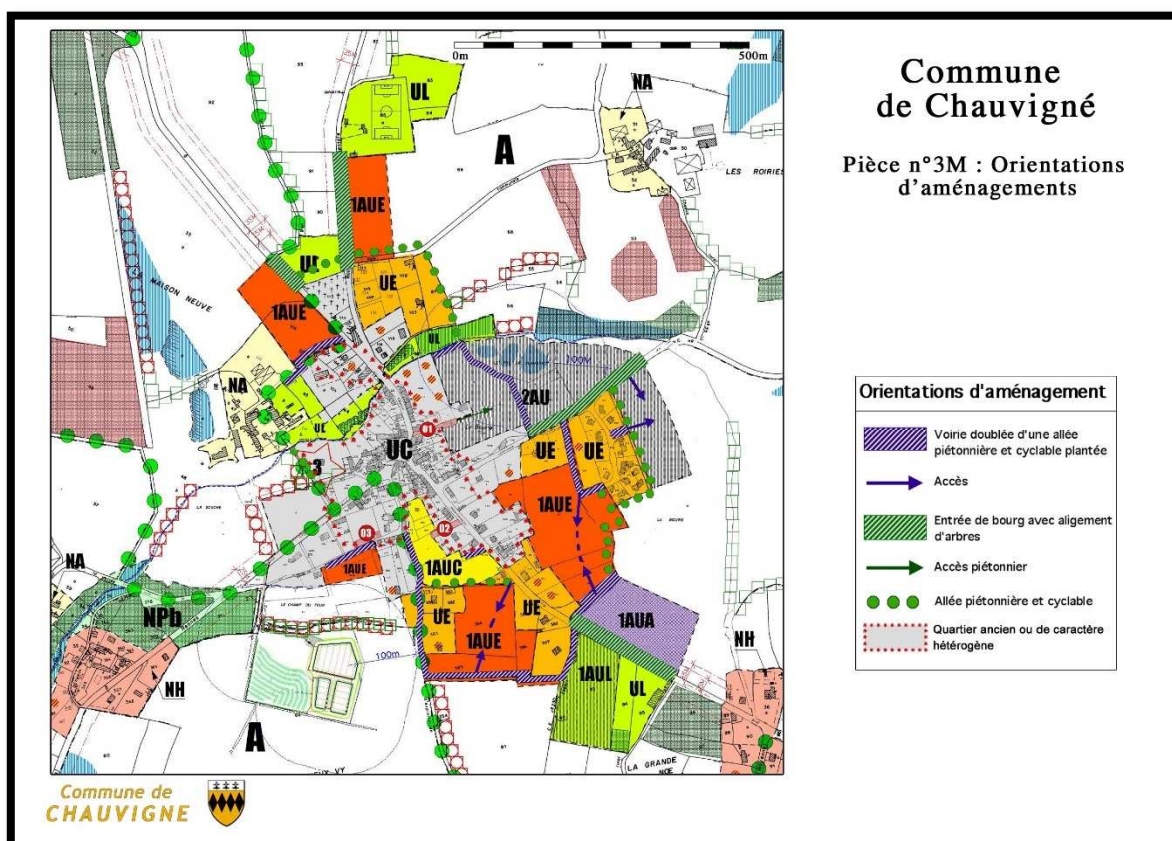
- De mieux maîtriser l'aménagement des zones 1AU.
- Que ces orientations d'aménagement et de programmation soient établies sur les nouveaux périmètres de ces zones 1AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

2.5.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation

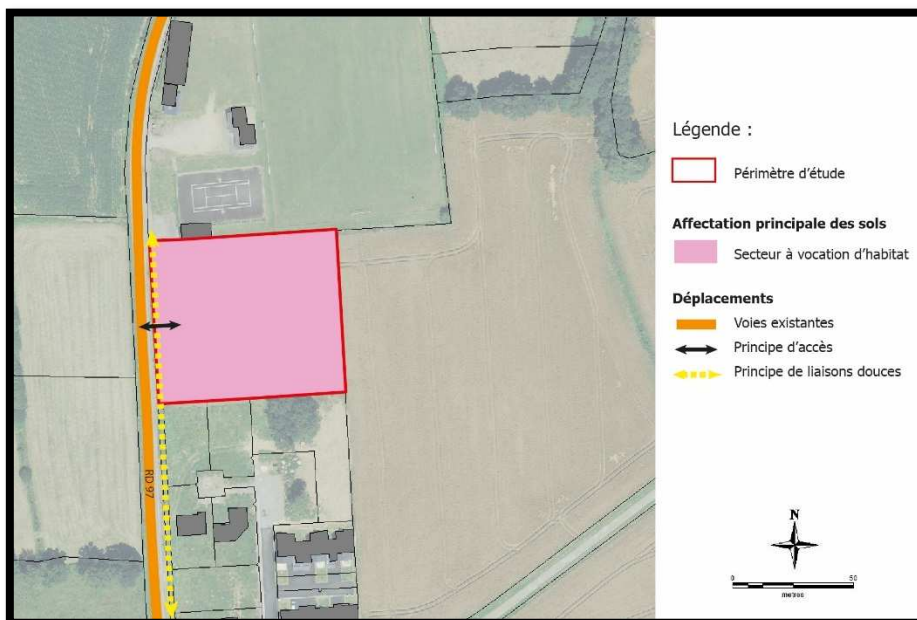
Orientations d'aménagement avant modification



Orientations d'aménagement et de programmation après modification

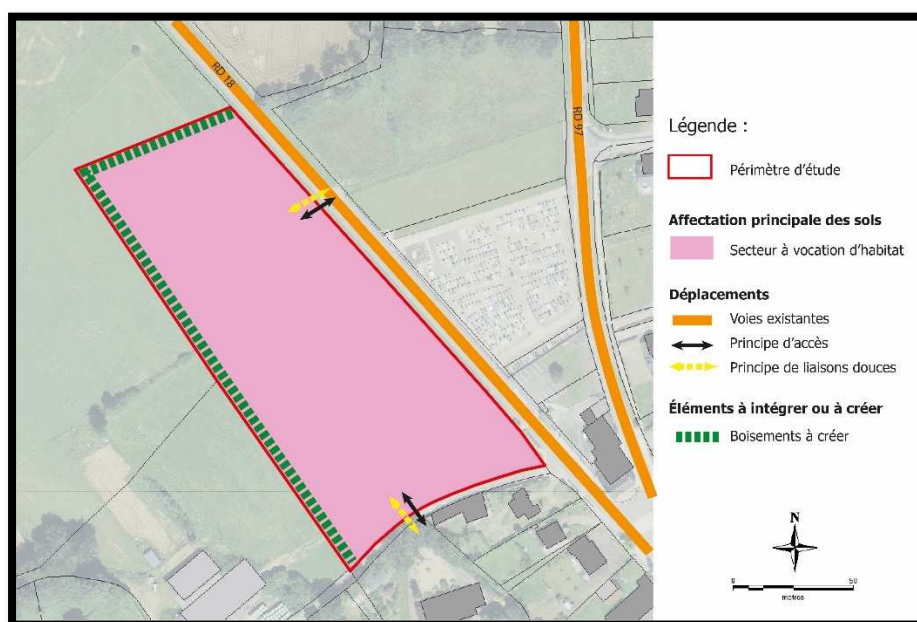
OAP n°1 – Secteur Nord

La première zone est située au nord du bourg. Elle s'inscrit entre des pavillons et des équipements sportifs, sur une surface constructible de 0,5 ha. Elle est accessible par la rue du Souvenir et aura pour vocation principale la création d'au moins 7 logements.



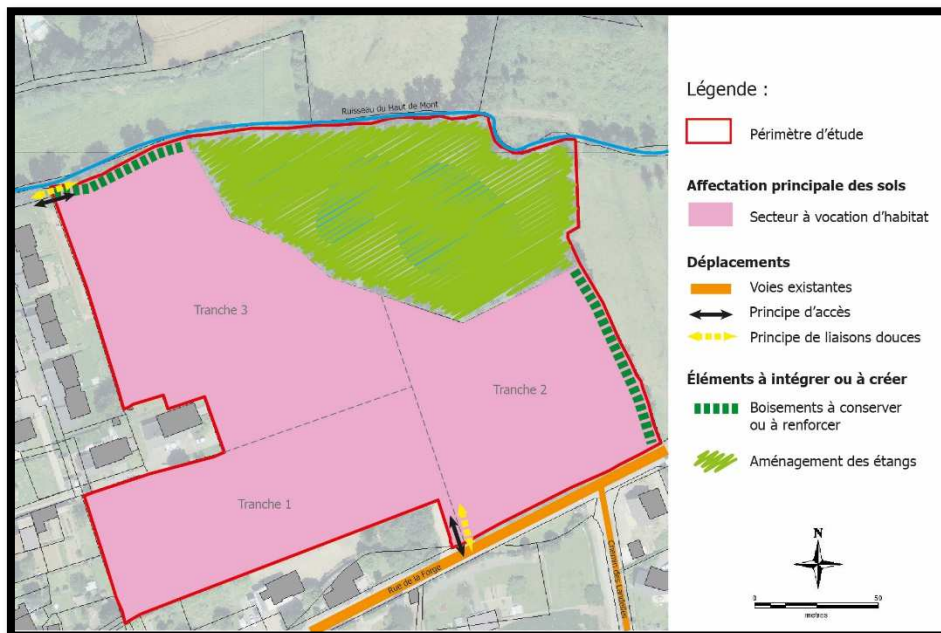
OAP n°2 – Secteur Nord-Ouest

La deuxième zone, également vouée à l'habitat, est située au nord-ouest du bourg. L'accès pourra se faire par la rue du Mont Saint-Michel et la route de La Maison Neuve. D'une superficie de 1,5 ha, elle devra accueillir au moins 22 logements.

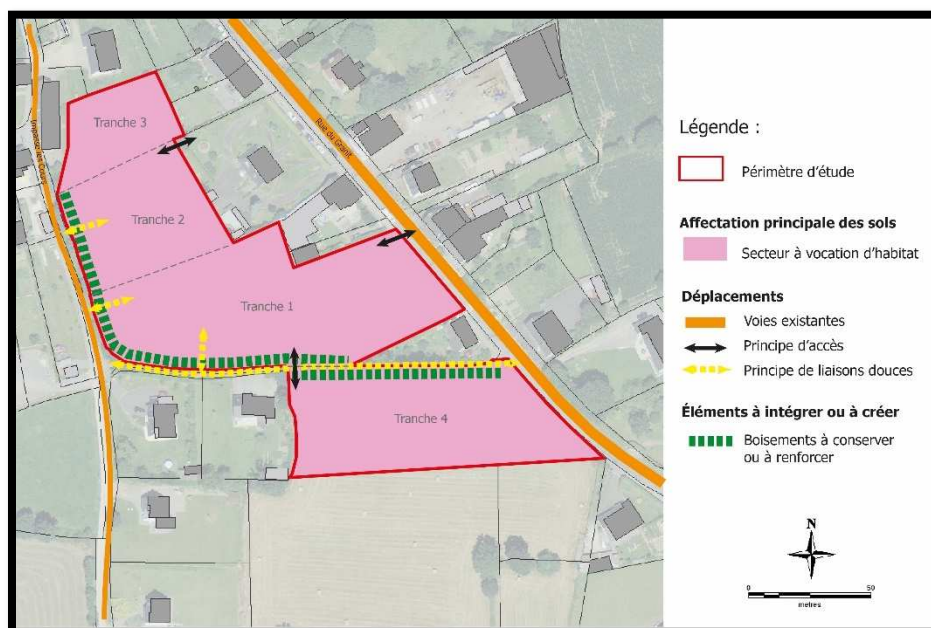


OAP n°3 – Secteur Est

La troisième zone, également vouée à l'habitat, est située à l'est du bourg, entre la rue de la Forge et les anciennes lagunes. Elle est accessible par la rue de la Forge et par la résidence de l'Étang. Sur ce secteur présentant une surface constructible de 2,4 ha, l'objectif principal est la création d'au moins 36 logements.

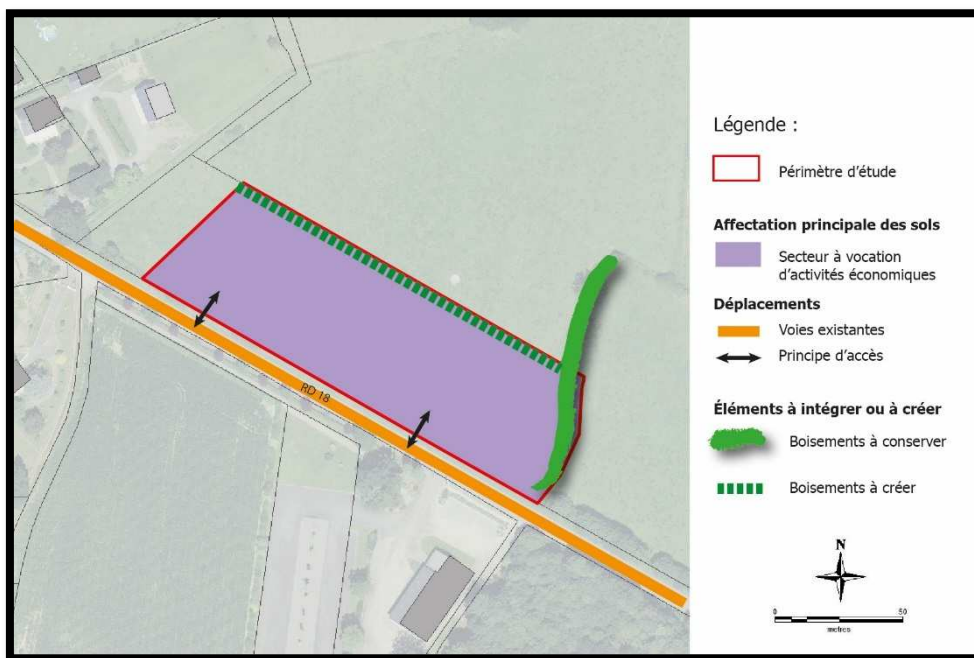
OAP n°4 – Secteur Sud

La quatrième zone est située au sud du bourg, entre l'impasse des Cours et la rue du Granit, depuis lesquelles elle est accessible. Sur cette zone vouée à l'habitat, 21 logements pourront être construits sur environ 1,5 ha.



OAP n°5 – Secteur Sud-Est

La cinquième zone est située au sud-est du bourg, le long de la RD 18, depuis laquelle elle est accessible. Sur ce secteur de 0,85 ha, l'objectif principal est l'accueil d'activités économiques.



2.6. La modification du règlement littéral

Depuis l'approbation du PLU de CHAUVIGNÉ en 2008, l'instruction des autorisations du droit des sols a montré les problèmes récurrents du règlement littéral : peu lisible, règles sujettes à interprétation et peu adaptées à une commune rurale...

Aussi, la modification n°2 est l'occasion de le rendre plus simple d'utilisation.

Le règlement littéral est ainsi complètement remodelé :

- La mise en page est simplifiée pour permettre une meilleure lecture du règlement.
- Les règles communes à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. En effet, dans les différentes zones, les articles 3 à 5 et 11 à 14 sont quasiment identiques.
- Certaines phrases, qui mentionnent des règles qui n'existent pas dans le PLU, sont supprimées, comme par exemple :
 - o Article 6 de toutes les zones sauf 1AU et A : *Lorsqu'il existe, au règlement graphique, une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.*
 - o Mention de l'interdiction de surélévation si des secteurs sont définis dans les zones Uc, Ue et Nh (alors qu'il n'y en a pas dans le PLU).
- Certaines règles sont clarifiées pour répondre aux obligations :
 - o C'est le cas notamment pour les zones humides, dont la protection est maintenant conforme avec les obligations du SAGE.
 - o C'est également le cas des marges de recul des routes départementales qui étaient indiquées dans les zones N et A sans d'autres précisions : un tableau récapitulatif est inséré dans les dispositions générales.
- En matière d'alignement, les règles concernant les retraits sont simplifiées : il n'est plus question de règles générales et alternatives qui rendait possible l'interprétation, ce qui ne permet pas au service ADS d'instruire les dossiers.
- Dans l'ancienne version du règlement, la reconstruction après sinistre était possible mais sans plus de précision. L'introduction d'un paragraphe dans les dispositions générales apporte des précisions.
- Des précisions sont également apportées dans certains domaines, notamment la hauteur des bâtiments avec toits-terrasses, devenus plus courants aujourd'hui.
- Certains articles n'étant pas conformes avec le Code de l'urbanisme (sur les matériaux notamment) sont corrigés.
- Il est ajouté mention du fait que les projets de construction dans les zones 1AU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation nouvellement créées.

Le règlement littéral du PLU en vigueur et le projet de nouveau règlement littéral sont annexés à la présente note de présentation.

3. Les incidences sur l'activité agricole

Les diverses modifications ci-dessus évoquées n'auront aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est partielle et ne concerne pas des parcelles exploitées.

La présente modification du PLU a même un impact positif sur l'activité agricole puisque trois zones 1AU sont réduites, une quatrième est reclassée en zone 2AU, une cinquième est supprimée (reclassement en zone agricole).

4. Les incidences sur l'environnement

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

Les zones à urbaniser qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation (1AU) n'affectent pas les zones boisées, les milieux naturels remarquables tels que les ZNIEFF de type 1 « La Minette » et « Le Rocher Bigot et la Vairie » ou les zones humides.

Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place intègrent des dispositions visant à conserver ou créer des boisements, notamment en périphérie de ces secteurs ouverts à l'urbanisation afin de limiter leur impact dans le grand paysage.

La consommation d'espaces est réduite

Comme indiqué précédemment, la présente modification du PLU engendre une réduction de la consommation d'espaces puisque l'urbanisation de la zone 2AU est partielle, trois zones 1AU sont réduites, une quatrième est reclassée en zone 2AU, une cinquième est supprimée.

Les risques naturels sont pris en compte

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : inondation, tempête et grains, séisme et transport de marchandises dangereuses.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°2 du PLU de CHAUVIGNÉ n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement.

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau des superficies des zones du PLU.

En effet, la présente modification réduit la superficie des zones 1AUE, 1AUA et 2AU et augmente la superficie des zones UE et A.

Zones Urbaines	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone UC	13,0	13,0	0,0
Zone UE	6,6	8,1	+1,5
Zone UL	5,8	5,8	0,0
Zone UA	0,5	0,5	0,0
TOTAL ZONES U	25,9	27,4	+1,5

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone 1AUC	1,1	1,1	0,0
Zone 1AUE	8,5	5,8	-2,7
Zone 1AUA	1,8	0,9	-0,9
Zone 1AUL	1,8	1,8	0,0
Zone 2AU	5,8	2,5	-3,3
TOTAL ZONES AU	19,0	12,1	-6,9

Zone Agricole	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
TOTAL ZONE A	1 539,5	1 544,9	+5,4

Zones Naturelles	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone NA	53,7	53,7	0,0
Zone NH	16,7	16,7	0,0
Zone NPa	40,6	40,6	0,0
Zone NPb	75,6	75,6	0,0
TOTAL ZONES N	186,6	186,6	0,0

TOTAL ZONAGE	1 771,0	1 771,0
---------------------	----------------	----------------

6. **Conclusion**

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones. Au contraire, la superficie de la zone agricole est augmentée.

- c) 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.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.