

COMMUNE DE BOURG-DES-COMPTES

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC A LA MRAE

ANNEXE 3 - AUTO-EVALUATION

Modification de droit commun n°1 du PLU

Octobre 2023

L'auto-évaluation doit être proportionnelle à la nature des changements qu'il est envisagé d'apporter au Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas présent, il s'agit d'une modification de droit commun du document d'urbanisme qui n'a pas pour objet de changer notablement le PLU actuellement en vigueur.

L'évaluation porte sur les seules modifications apportées au document et non sur le PLU dans sa globalité, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de sa révision approuvée le 18 février 2020.

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

- Objet n°1 - Précision de l'article portant sur l'implantation des constructions par rapport au domaine public en zone **Ue**
- Objet n°2 - Allègement de la règle d'implantation pour les abris de jardin
- Objet n°3 - Précisions pour les règles de stationnement liées au logement
- Objet n°4 - Modification en zones **A** et **N** des extensions pour habitation
- Objet n°5 - Limitation du nombre de logements de fonction agricole
- Objet n°6 - Obligation d'implanter un arbre de hautes tiges sur chaque parcelle nouvellement construite
- Objet n°7 - Renforcement de la protection des arbres et des haies
- Objet n°8 - Adaptation du périmètre de centralité
- Objet n°9 - Retrait de constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination
- Objet n°10 - Retrait de l'emplacement réservé passage du Tertre
- Objet n°11 - Adaptation de l'emplacement réservé pour « Zone de loisir et accès Mairie »
- Objet n°12 - Prise en compte du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques
- Objet n°13 - Correction d'une erreur matérielle

ESTIMATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (AU SENS LARGE)

Objet n°1 - Précision de l'article portant sur l'implantation des constructions par rapport au domaine public en zone Ue

Nature de la modification :

La règle d'implantation en zone **Ue** impose les constructions à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public. Cette disposition crée des disparités sur le domaine public avec des constructions le plus souvent en recul, mais parfois à l'alignement, ce qui constitue des anachronismes dans la perception des façades sur rue.

Par ailleurs, le recul minimum de 5 mètres apparaît contraignant, limitant les possibilités d'implantation en front de rue. Dans une optique d'optimisation du foncier, l'objectif est de réduire cette distance minimale.

Enfin, il est introduit une exception pour permettre aux carports de s'implanter librement, sous réserve toutefois d'assurer une bonne visibilité et sécurité sur voie.

Secteur et sensibilités du secteur :

- La zone urbaine **Ue**.

Impact potentiel sur l'environnement :

Le projet apportera plus de cohérence urbaine sur le domaine public et diminuera les risques en assurant une meilleure visibilité depuis le domaine public en assurant un recul minimal de 3 mètres.

Conclusion :

L'impact est nul, voir positif.

Objet n°2 - Allègement de la règle d'implantation pour les abris de jardin

Nature de la modification :

La règle d'implantation des abris de jardin par rapport aux limites séparatives est identique à celle des constructions.

L'objet de la présente modification est de créer une règle spécifique pour les abris de jardin pour tenir compte de leur faible emprise, tout en préservant les haies, talus plantés et fossés existants en limites séparatives.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Les zones **Uc, Ue, A** et **N**.
- Les haies, talus plantés et fossés.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification impose un recul minimal dans le cas de haies, talus plantés et fossés existant en limite séparative.

Conclusion :

L'impact est positif.

Objet n°3 - Précisions pour les règles de stationnement liées au logement

Nature de la modification :

Les règles de stationnement pour le logement dans les zones **Uc, Ue** et **1AUe** ne spécifient pas que le nombre de stationnement à réaliser est lié aux logements créés. Ce point doit être précisé.

Par ailleurs, les règles de stationnement pour le logement dans les zones **Ue** et **1AUe** ne précisent pas la nature de ce stationnement. Or bien souvent le garage ne remplit pas son rôle d'accueil de véhicule, reportant sur la voie publique le stationnement déficitaire. Pour y remédier, il sera imposé la réalisation de place de stationnement en extérieur. Cette règle ne sera pas introduite en zone **Uc**, car celle-ci est composée de parcelle beaucoup plus contrainte, notamment dans le centre historique.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Les zones **Uc, Ue** et **1AUe**.

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet devrait réduire le stationnement sur le domaine public.

Conclusion :

L'impact est nul à positif.

Objet n°4 - Modification en zones A et N des extensions pour habitation

Nature de la modification :

Dans les zones **A** et **N**, la règle pour les annexes aux habitations fait l'objet d'un paragraphe spécifique. Or le paragraphe qui le précède porte sur les extensions des habitations, mais également, par erreur, sur les annexes aux habitations, créant une confusion sur la règle qui doit s'appliquer. L'objet de la présente modification est de clarifier la lecture de la règle.

De plus, toujours dans les zones **A** et **N**, l'objectif est de faire en sorte que l'extension d'annexe pour habitation ne permette pas de créer un logement supplémentaire afin de conserver à l'annexe son caractère accessoire par rapport à la construction principale.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Les zones **A** et **N**.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification devrait limiter le nombre de nouveaux logements en zones **A** et **N**, réduisant la consommation des espaces agro-naturels et limitant les gaz à effet de serre.

Conclusion :

L'impact est nul à positif.

Objet n°5 - Limitation du nombre de logements de fonction agricole

Nature de la modification :

La présente modification a pour objet de limiter le développement de l'habitat en zone agricole, et notamment les constructions nouvelles liées au logement des exploitants. A cette fin, le nombre de logement de fonction agricole sera limité à 1 par exploitation.

Secteur et sensibilités du secteur :

- La zone **A**.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification devrait limiter le nombre de nouveaux logements en zone **A**, réduisant la consommation des espaces agricoles et limitant les gaz à effet de serre.

Conclusion :

L'impact est nul à positif.

Objet n°6 - Obligation d'implanter un arbre de hautes tiges sur chaque parcelle nouvellement construite

Nature de la modification :

Pour renforcer les îlots de fraîcheur en ville et notamment dans les cœurs d'îlots verts, et renforcer la présence de la nature en ville facteur de biodiversité, le Règlement imposera en zone **U** la plantation d'un arbre de haute tige sur chaque parcelle nouvellement construite.

Toutefois, pour tenir compte des contraintes d'un parcellaire étroit ou offrant peu de constructibilité dans la zone **Uc**, cette nouvelle règle sera assouplie en zone **Uc**.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification vise à renforcer la nature en ville.

Conclusion :

Cette modification est de nature à avoir un impact positif sur l'environnement.

Objet n°7 - Renforcement de la protection des arbres et des haies

Nature de la modification :

La commune a pris un arrêté visant à protéger les arbres et les haies existantes.

Le présent objet de la modification est, au travers le Règlement du PLU, de rendre opposable cet arrêté dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification contribuera à préserver la nature en ville.

Conclusion :

Cette modification est de nature à avoir un impact positif sur l'environnement.

Objet n°8 - Adaptation du périmètre de centralité

Nature de la modification :

Le Plan de zonage du PLU fait apparaître un « Périmètre de centralité ». Ce périmètre est délimité conformément au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité. Le Règlement en fait une condition pour autoriser les constructions nouvelles liées à la sous destination « Artisanat et commerce de détail » en zone **Uc**, **Ue** et **Ua** secteur de la Janaie.

Le présent objet de la modification vise à étendre le périmètre de centralité sur une petite bande le long de la rue Morand et de l'entrée de bourg (RD 77) dans le prolongement de la zone commerciale et artisanale de la Janaie. La modification tient également compte des éléments de paysage à protéger : les arbres le long du cimetière et le nouveau boisement sur la partie ouest du secteur.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Secteur d'activité **Ua**.
- Pas de prescription au PLU.
- 4 arbres le long du cimetière (protégés par le projet de PLU).
- Un boisement récent sur la partie ouest du secteur (protégé par le projet de PLU).

Impact potentiel sur l'environnement :

En classant ce secteur en zone **Ua**, le PLU en cours autorise déjà la construction sur ce secteur. Le projet de modification du PLU ne fait qu'étendre le droit à construire limité actuellement à la vocation artisanale, en y autorisant potentiellement du commerce.

Ce faisant, le projet de modification apporte des protections supplémentaires sur les arbres et le boisement existant dans ce secteur, en les classant comme éléments de paysage, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Conclusion :

Cet objet de la modification est de nature à apporter un impact positif sur l'environnement en venant protéger des arbres et un boisement qui ne l'étaient pas antérieurement.

Objet n°9 - Retrait de constructions pouvant bénéficier d'un changement de destination

Nature de la modification :

Le Plan de zonage identifie plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le Rapport de présentation présente également la liste de ces bâtiments.

Toutefois, certains des bâtiments identifiés n'auraient pas dû bénéficier de ce droit, soit parce qu'ils constituent des hangars (Le Poret) qui n'ont aucune valeur patrimoniale à préserver, soit parce que ce sont déjà des habitations (La Chalouzais, La Gouverdière).

Le présent objet de la modification vise à actualiser ce classement en « Changement de destination » apparaissant au Plan de zonage et dans le Rapport de présentation.

Secteurs et sensibilités des secteurs :

La Gouverdière :

- Zone naturelle **N**.
- Proximité de la Vilaine.
- Proximité d'EBC.
- Proximité d'une haie.
- Proximité d'un site archéologique.
- Bâtiments pouvant changer de destination.

Le Poret :

- Zone agricole **A**.
- Proximité d'un cours d'eau.
- Proximité d'une zone humide.
- Proximité de haies.
- Proximité d'un site archéologique.
- Bâtiments pouvant changer de destination.

La Chalouzais :

- Zone agricole **A**.
- Proximité d'un cours d'eau.

- Proximité d'EBC.
- Proximité d'une haie.
- Bâtiments pouvant changer de destination.

Impact potentiel sur l'environnement :

Le retrait de la possibilité de changer de destination des hangars ne pérennisera pas ces constructions dont les surfaces pourraient à terme retourner en espace agricole ou naturel.

Le retrait de la possibilité de changer de destination en habitation pour les habitations déjà existantes n'a pas d'effet sur l'environnement.

Conclusion :

Cet objet de la modification a un effet nul à positif sur l'environnement.

Objet n°10 - Retrait de l'emplacement réservé passage du Tertre

Nature de la modification :

Le projet d'implanter une salle d'animation passage du Tertre étant abandonné, l'emplacement réservé n°14 qui lui est associé est retiré du PLU

Secteur et sensibilités du secteur :

- Secteur **Ue**.
- Pas de prescription au PLU.
- Pas de sensibilité du site.

Impact potentiel sur l'environnement :

Le retrait de l'emplacement réservé n°14 n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'est pas de nature à apporter un impact sur l'environnement.

Objet n°11 - Adaptation de l'emplacement réservé pour « Zone de loisir et accès Mairie »

Nature de la modification :

Cet objet est en partie liée à la procédure de révision allégée n°1 du PLU menée en parallèle de la présente modification du PLU. En effet, la révision allégée a pour objet de permettre la création d'un plateau sportif, de stationnements et d'un équipement d'intérêt collectif et services publics au sud de la Mairie, en classant une partie de zone **N** en secteur **NL**.

Or ce secteur correspond à l'emplacement réservé n°1 qui a une double vocation : « Zone de loisir et accès Mairie ».

- Concernant la vocation « zone de loisir », l'emprise de l'ER n°1 est beaucoup plus grande que le projet de classement en secteur **NL**. L'ER n°1 sera redimensionnée pour se mettre en cohérence avec le nouveau projet. De plus, le passage du Tertre

à l'ouest étant une emprise publique n'a pas de raison de se trouver dans un emplacement réservé et sera retiré.

- Concernant la vocation « accès Mairie », le principe est d'aménager une liaison douce entre le sud de la Mairie et le bois situé au sud-est. Or l'ER n°1 n'assure pas la maîtrise compète pour accéder au bois.

La modification consistera à séparer les deux vocations de l'ER n°1, d'une part en zone de loisir redimensionnée en cohérence avec le classement en **NL**, et d'autre part en aménagement pour liaison douce, en étendant l'emprise jusqu'au bois situé au sud-est.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Secteur **N**.
- Proximité d'EBC.
- Proximité de haies.
- Proximité d'un petit patrimoine à conserver

Impact potentiel sur l'environnement :

Cet objet de la modification diminue l'emprise globale de l'ER initial limitant l'impact sur le champ.

Conclusion :

Cet objet de la modification a un impact plutôt positif sur l'environnement.

Objet n°12 - Prise en compte du projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques

Nature de la modification :

Parallèlement à la présente modification de droit commun du PLU, une procédure d'adaptation du périmètre de protection du monument historique du Château de Boschet, a été lancée conjointement par l'Architecte des Bâtiments de France et la Commune de Bourg-des-Comptes. Elle a pour objet de remplacer les périmètres de 500 mètres délimités autour du monument historique classé par un Périmètre Délimité des Abords (PDA), conformément aux dispositions des articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine.

Secteur et sensibilités du secteur :

- Zones **N** et **A**.
- Proximité d'EBC.
- Proximité de haies.
- Proximité de cours d'eau.
- Protection du patrimoine au titre des Monuments historiques

Impact potentiel sur l'environnement :

Le présent objet de la modification adaptera le périmètre de protection du monument historique en tenant compte du patrimoine pris dans son environnement.

Conclusion :

Cet objet de la modification a un impact positif sur la protection patrimoniale en rendant le périmètre plus précis que les rayons de 500 mètres.

Objet n°13 - Correction d'une erreur matérielle

Nature de la modification :

La modification de droit commun est l'occasion de corriger une erreur matérielle sur le Règlement :

- Page 19 : suppression de la définition du « Volume secondaire » qui n'existe pas dans le Règlement du PLU

Le présent objet de la modification du PLU vient corriger cette erreur matérielle.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas d'impact.

Conclusion :

Cet objet de la modification n'a pas d'impact sur l'environnement.

CONCLUSION GENERALE

L'examen des différents objets du projet de modification de droit commun n°1 du PLU montre que cette modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.