

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

SAINT-GILDAS DE RHUYS (56)



Saint-Gildas
de Rhuyys

**Déclaration de Projet n°1
valant Mise en
compatibilité du PLU**



**NOTICE DE PRESENTATION
2024**

1. LE PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES DEUX ZONES 2AU p.4
 1. Contexte local : les difficultés à se loger
 2. Localisation du projet : secteurs stratégiques au Nord-Est du bourg
 3. Intérêt général du projet

2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE p.16
 1. Choix de la procédure
 2. Déroulement de la procédure

3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU p.19
 1. Nature des modifications apportées
 2. Modifications du règlement graphique
 3. Modification des OAP sectorielles

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p.25

1. LE PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES DEUX ZONES 2AU

Saint-Gildas de Rhuys est une commune littorale où il est difficile de se loger, notamment pour les jeunes ménages. Face à la pénurie de logements, plusieurs actions sont mises en place par les collectivités et les parlementaires pour tenter de réguler le marché : taxe sur les résidences secondaires, production de logements aidés, ...

Cette crise du logement n'épargne pas Saint-Gildas de Rhuys et comme affirmé dans le PADD du PLU, la commune souhaite favoriser l'accueil de résidents permanents.

Le logement est une problématique commune à l'ensemble des communes morbihannaises, particulièrement au Sud. Malgré le fort développement de Saint-Gildas de Rhuys grâce à son attractivité touristique, la commune souhaite maîtriser son développement, notamment en développant l'emploi et en menant une politique de logement à l'année.

La commune mène depuis 10 ans une politique ambitieuse en faveur de l'habitat et notamment par la création de près de 100 logements sur cette dizaine d'année, de biens à coût maîtrisés (LLS, lotissements communaux, PSLA...). Saint-Gildas de Rhuys souhaite poursuivre ce développement de logements à coûts abordables en faveur de l'installation des ménages actifs, des familles, etc.

Indicateurs de tension du marché du logement :

- 2 200 habitants recensés en janvier 2024, **40% de plus qu'en 2020, selon le dernier recensement.**
- 4000 logements sur la commune en 2024, selon les chiffres de la commune.
- **77% de résidences secondaires.**
- Le nombre de résidences secondaires est historiquement supérieur aux résidences principales sur Saint-Gildas de Rhuys, déjà en 1968 les résidences secondaires étaient 543 contre 336 résidences principales.
- 82,8% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires en 2020. Seulement 14,4% des résidences principales sont en location à l'année : 93 sur le marché privé et 26 logements locatifs sociaux. **Les logements locatifs sociaux représentent seulement 3,1% du parc de logement total.**
- **Les logements vacants sont très peu nombreux : 0,9%** selon l'INSEE en 2020. Cette faible proportion témoigne de la pression qui existe sur le parc de logement : tout est mobilisé.
- Les prix de vente des biens immobiliers sur le littoral morbihannais sont très élevés et ne permettent pas aux ménages locaux d'accéder à la propriété.

Pour faire face à la demande en logements, la commune de Saint-Gildas de Rhuys souhaite permettre la réalisation de logements occupés à l'année.

Elle prévoit donc de poursuivre la réalisation d'opérations communales.

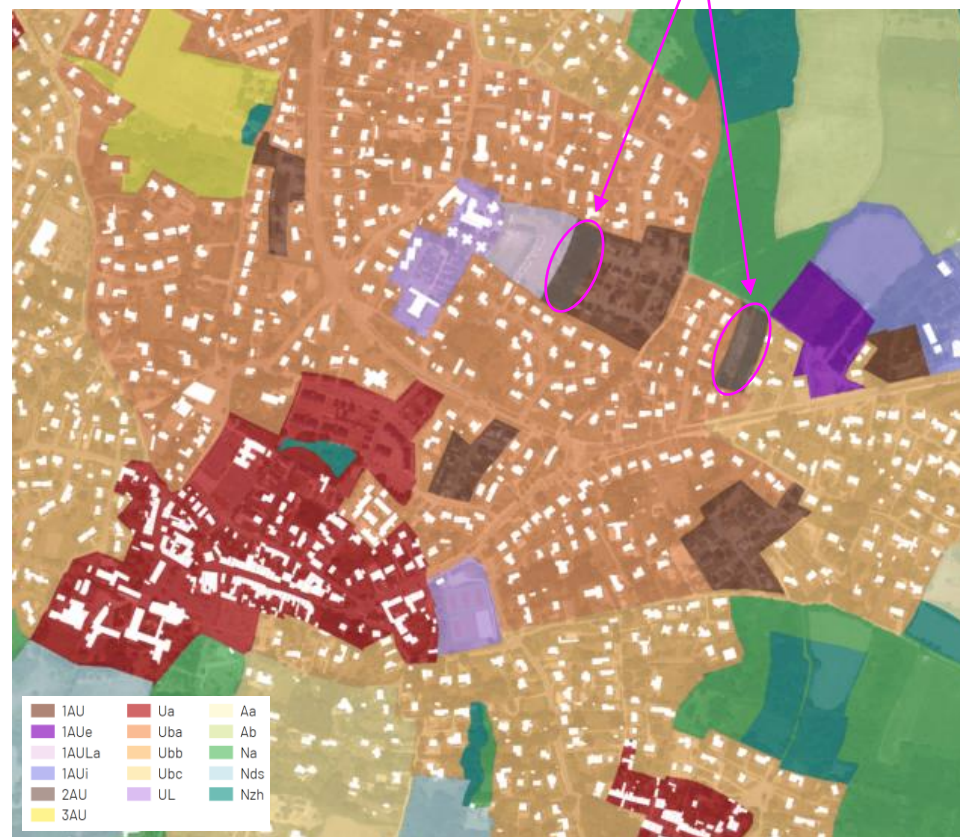
Il est donc décidé d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU du PLU pour alimenter l'offre en logements

Les zones concernées sont les suivantes :

- La zone 2AU au Nord-Est du bourg, le long du chemin Van Goethem ;
- La zone 2AU située dans le prolongement Ouest du lotissement du Clos Er Goh.

Les justifications détaillées des périmètres ouverts à l'urbanisation sont données ci-après.

LOCALISATION DES PROJETS D'OUVERTURE
À L'URBANISATION DES ZONES 2AU DU PLU





Localisation de l'opération envisagée, au Sud de la rue de Van Goethem



Localisation de l'opération envisagée, dans le prolongement du lotissement communal du Clos Er Goh

Secteur de Van Goethem – 0,5 ha



Vue aérienne de la zone 2AU de Van Goethem



Jardins familiaux



Photos de mars 2024

Zone 2AU actuellement occupée en partie par les jardins familiaux (moitié Ouest).

Zone accessible uniquement par la rue Van Goethem.

Etat actuel du site :

Le site se situe en zone urbaine au Nord-Est du bourg à proximité de la RD198, bordé à l'Est comme à l'Ouest par de nombreuses maisons pavillonnaires plus ou moins récentes (majoritairement des années 1970 à l'Ouest à aujourd'hui vers l'Est).

Il est constitué des jardins familiaux de la commune sur la partie Ouest et de terrains non utilisés à l'Est.

Le site fait partie de l'enveloppe du bourg et ne présente pas d'enjeux de préservation de la Trame Verte et Bleue au PLU en vigueur.

Enjeu d'aménagement :

L'accès aux véhicules motorisés se fera uniquement depuis la rue Van Goethem, au Nord du secteur.

Secteur dans le prolongement du Clos ER Goh – 0,5 ha



Vue aérienne de la zone 2AU au Clos Er Goh



Photos de mars 2024



Zone enclavée entre le lotissement et la Pierre Bleue (hébergement touristique).

Zone accessible uniquement par le lotissement communal (2 amorces existantes).

Etat actuel du site :

Le site se situe dans le prolongement du récent lotissement du Clos Er Goh. La zone 2AU est accessible à l'Est par deux voies prévues lors de l'élaboration du lotissement du Clos Er Goh. L'opération se trouve à proximité de la RD198, entre le chemin du Clos Er Goh et le chemin du Clos Guillemette. Elle jouxte le site du centre de vacances de La Pierre Bleue.

Enjeux d'aménagement :

Les accès aux véhicules motorisés par le lotissement communal déjà réalisés permettent une desserte aisée, sans impasse de ce site. Le site sera connecté par des liaisons douces aux quartiers résidentiels situés au Nord et au Sud.

Conformément aux OAP, une frange végétale sera maintenue le long de la liaison douce au Nord mais également le long du site à l'Ouest et le long des habitations au Sud.

Réaliser des opérations de logements occupés à l'année dans un marché très tendu

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Van Goethem doit permettre **la réalisation de logements dont au moins 60% seront dédiés à des logements aidés** (locatifs sociaux et/ou accession aidée).

Le projet comprendra une dizaine de logements (20lgt/ha en moyenne), dont 60% de logements aidés, sur une surface d'environ 0,5ha.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Clos Er Goh a les mêmes objectifs : permettre **la réalisation de logements occupés à l'année**.

Il s'agit concrètement de poursuivre l'aménagement du lotissement du Clos Er Goh. A l'instar de la première tranche, 60% des lots seront fléchés vers de la résidence principale. Le projet comprendra une dizaine de logements (20lgt/ha en moyenne), dont 60% de logements aidés, sur une surface d'environ 0,5ha.

Compatibilité avec le PADD du PLU

Le PADD affiche la nécessité de chercher à répondre aux besoins en logements engendrés par le desserrement des ménages mais aussi la présence de résidences secondaires toujours plus prégnante. La commune promeut le logement abordable (logement locatif aidé, locatif intermédiaire, accession aidée) en s'appuyant sur les objectifs du PLH. Sur sa durée de 2019 à 2024, le PLH attribue à Saint-Gildas de Rhuy la production de 180 logements dont 30 logements locatifs sociaux (18 PLUS / 9 PLAI / 3 PLS). Dans cette logique, la commune impose la construction de logements abordables dans les OAP des cœurs d'îlots stratégiques dont font partie les deux zones 2AU.

La part de résidences secondaires est très élevée et en progression sur la commune. La production de logements tend malencontreusement à alimenter l'offre en résidences secondaires. **C'est pourquoi la commune souhaite poursuivre la réalisation d'opérations incluant obligatoirement des logements aidés participant à développer l'offre en habitat à l'année.**

Par ailleurs, la commune souhaite contenir l'essentiel du développement urbain au sein des limites actuelles de l'agglomération. Les deux zones 2AU occupent en son sein une place stratégique et ne constituent pas une extension d'urbanisation.

Saint-Gildas de Rhuy accorde une attention particulière à l'encadrement de la densification du tissu existant. Les deux zones 2AU sont identifiées comme cœurs d'îlots. Le PADD met l'accent sur la concentration des efforts de construction sur les cœurs d'îlots où la production de logements abordables est facilitée au travers des OAP.

Face à ces problématiques et à travers l'identification comme principaux cœurs d'îlots des deux zones 2AU, leur ouverture à l'urbanisation, telle que prévue par la présente procédure, permettrait de réaliser sur chaque zone 10 logements, dont plus de la moitié en logements aidés.

On ne peut qu'en conclure que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est compatible avec les orientations du PADD.

Ces éléments montrent une dynamique démographique qui reste fragile, et une nécessaire poursuite des efforts réalisés par la collectivité. Selon le Conseil Départemental, dans le Morbihan, la pénurie de logements sociaux est évaluée à 7 500 en 2024. En effet, sans intervention de la puissance publique l'offre en logement générée par le marché ne répond pas aux besoins du territoire.

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU est donc nécessaire, pour permettre la réalisation de résidences principales à court terme, réalisées sous forme de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée. Ces logements permettront de répondre aux besoins des actifs, en attendant la révision du PLU et la mise à jour des outils de maîtrise du marché immobilier.

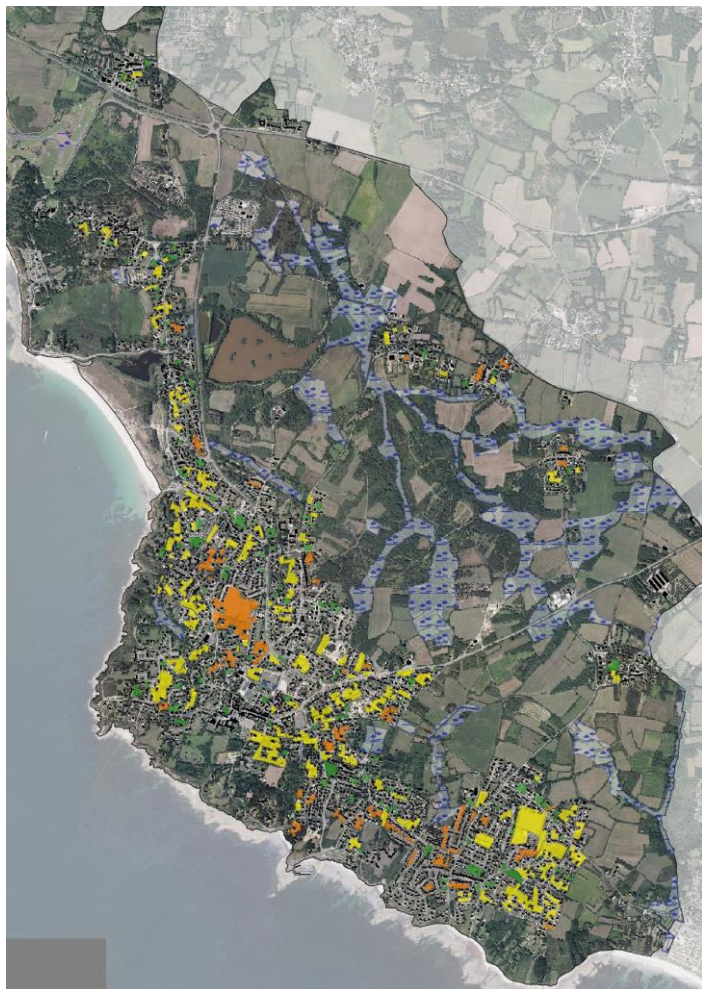
Le premier argument en termes de choix de localisation de ces projets est leur proximité immédiate avec des zones d'habitat et notamment le lotissement du Clos Er Goh pour la zone située dans son prolongement.

Foncier résiduel en zone U :

L'analyse du foncier résiduel a permis d'identifier une ressource foncière importante mais éclatée, dispersée, composée de petits ensembles discontinus, qui permet difficilement d'envisager la réalisation d'opérations à portée sociale (production de logements à l'année) et donc ne permet pas de répondre aux besoins du territoire. Pour rappel, la réglementation ne permet pas (pour l'instant) de garantir la réalisation de logements à l'année en dehors de la production de logements aidés (locatifs sociaux, accession aidée). On ne peut contraindre les porteurs de projet à réaliser des résidences principales, sauf à imposer des logements aidés. Or on sait que les bailleurs se déplacent peu pour réaliser quelques logements isolés.

D'après les études réalisées dans le cadre de la révision du PLU, la ressource foncière est estimée à environ 65ha. Elle est principalement constituée de fonds de jardins, de dents creuses, de cœur d'îlot, composés de petits ensembles discontinus, qui permettent difficilement d'envisager la réalisation d'opérations à portée sociale (production de logements à l'année).

Foncier résiduel en zone U :



Foncier résiduel selon la dureté (révision du PLU - 2022)

Foncier résiduel selon la dureté (en ha)			
Dureté	Faible	Moyenne	Forte
Cœur d'îlot	0,4	22,5	8,4
Dent creuse	4,2	1,5	0,1
Fond de jardin	7,8	14,6	5,6
TOTAL	12,4	38,6	14,1

Le foncier résiduel correspond aux espaces non bâtis dans les espaces urbanisés. La dureté s'évalue en fonction de la capacité qu'à le secteur à être construit à court, moyen ou long terme selon sa desserte (secteur enclavé ou non) ou encore du nombre de propriétaires sur le secteur.

Pour rappel, la réglementation ne permet pas (pour l'instant) de garantir la réalisation de logements à l'année en dehors de la production de logements aidés (locatifs sociaux, accession aidée). On ne peut contraindre les porteurs de projet à réaliser des résidences principales, sauf à imposer des logements aidés. Or on sait qu'il est difficile d'attirer les bailleurs sociaux pour quelques logements isolés.

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant une partie des programmes en logements aidés est une des solutions pour répondre aux besoins du territoire.

La fragmentation du foncier résiduel en petites unités discontinues et la maîtrise foncière des secteurs concernés justifient que la commune de Saint-Gildas de Rhuys ouvre à l'urbanisation les deux zones 2AU du PLU.

Urbanisation des zones AU du PLU en vigueur :

En complément des zones U à vocation d'habitat, le PLU de Saint-Gildas de Rhuis prévoit des zones à urbaniser, classées 1AU, situées principalement en densification voir en extension d'urbanisation.

Ces zones apparaissent en rouge sur l'illustration ci-après.

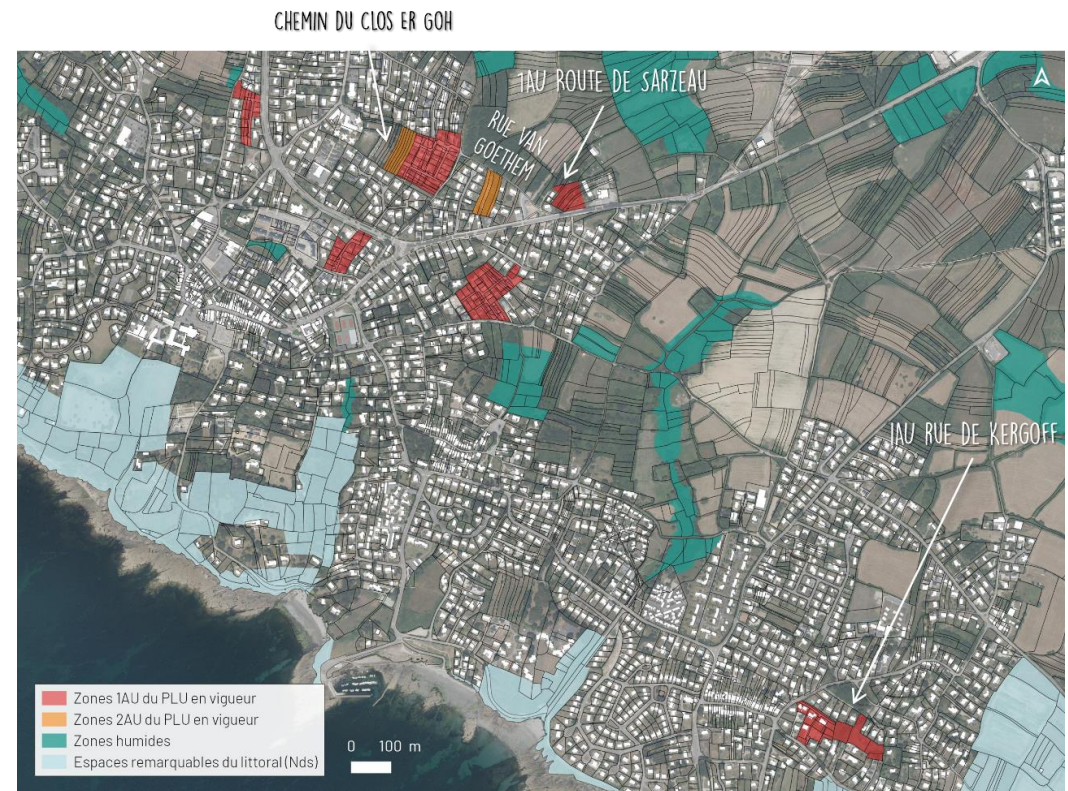
Sur les 6 zones existantes, 4 ont été aménagées, 1 est en partie aménagée (rue de Kergoff), et celle route de Sarzeau n'a pas encore été aménagée.

Au total, 4,4ha ont été mobilisé pour la réalisation d'environ 78 logements, soit 18 lgt/ha en moyenne (sans intégrer le secteur 1 rue de Kergoff). Cela correspond au tissu urbain alentour.

➔ Environ 70% du foncier classé 1AU a été mobilisé.

La commune souhaitant poursuivre la réalisation d'opérations publiques, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les deux dernières zones 2AU. Situées Rue de Van Goethem et Chemin du Clos Er Goh, elles sont tout de suite opérationnelles et permettent la réalisation d'une vingtaine de logements dans l'enveloppe urbaine.

Les zones ouvertes à l'urbanisation seront classées 1AU, comme les autres zones 1AU du bourg.



Localisation des zones 1AU et 2AU du PLU en vigueur

Sur le plan de la faisabilité opérationnelle de ces derniers, aucune difficulté particulière n'est constatée :

La réalisation des aménagements rue de Van Goethem et dans le prolongement du lotissement du Clos Er Goh ne présente pas de difficulté sur le plan opérationnel, notamment parce que :

- La commune a la maîtrise foncière de plusieurs parcelles situées dans ces zones ;
- La procédure de modification du PLU va permettre d'ajuster les dispositions des OAP sur ces secteurs et d'affiner la programmation logement ;
- Elle va également permettre de définir les droits à construire dans ces zones, pour que l'intégration des projets avec les constructions voisines soient assurée ;
- Les secteurs sont desservis par les réseaux divers, en capacité de répondre aux besoins des projets.

L'autorisation d'urbanisme permettant les travaux d'aménagement pourrait être délivrée dès l'approbation de la modification permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme, approuvé le 26 septembre 2013.

La présente procédure est la quatrième évolution apportée au document d'urbanisme. En effet, une modification simplifiée a été approuvée le 23 octobre 2014. La modification n°1 a été approuvée le 25 février 2016 et la modification n°2 le 6 octobre 2022. Une troisième modification est également en cours, pour traiter d'autres sujets relatifs à l'aménagement et l'urbanisation de la commune.

Au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gildas-de-Rhuys, les sites du projet sont classés 2AU. Ce zonage correspond aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme sous réserve de respecter les OAP. Il ne permet pas la réalisation d'opérations de constructions.

Le PLU ayant été approuvé en 2013 et les zones 2AU ayant plus de 9 ans, il n'est pas possible d'utiliser la procédure de modification pour les ouvrir à l'urbanisation. Ces projets étant d'intérêt général, la commune décide d'utiliser la procédure de mise en compatibilité du PLU, telle que prévue aux articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour faire face à la demande en logements, la commune de Saint-Gildas de Rhuys souhaite permettre la réalisation de logements occupés à l'année. Elle prévoit de poursuivre la réalisation d'opérations communales.

La présente procédure consiste donc à substituer au zonage 2AU le zonage 1AU. Cette modification impacte uniquement les périmètres de projet (en rouge ci-contre).



Extrait du zonage du PLU en vigueur

L'article L153-54 du code de l'urbanisme permet de **mettre en compatibilité les dispositions du PLU avec un projet d'intérêt général**.

Cette procédure est possible sous réserve que l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et les évolutions apportées au PLU, et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité soient présentées aux personnes publiques associées au cours d'une réunion.

Considérant que les modifications apportées ont les mêmes effets qu'une révision (ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui a plus de 9 ans) mais que ces effets portent sur une surface inférieure à un millième du territoire et moins de 5 hectares, alors la procédure de mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale d'office. Elle fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas - Article R104-13 et R104-14 du code de l'urbanisme.

La procédure n'est donc pas non plus soumise à concertation préalable.

Le dossier sera aussi présenté pour avis aux **personnes publiques associées** (PPA) au cours d'une réunion.

Ces observations et avis recueillis seront adjoints au dossier qui sera consultable lors de **l'enquête publique**.

Avant approbation, le projet de mise en compatibilité pourra être ajusté afin de tenir compte des éventuelles observations formulées.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UN PROJET D'INTERET GENERAL

PROCEDURE SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE

L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme

Le démarrage de la procédure ne nécessite ni délibération ni arrêté
La déclaration de projet requise par la procédure peut être la délibération d'approbation

Permet d'adapter les dispositions du document d'urbanisme à un projet d'intérêt général.

Toutes les pièces du PLU peuvent être ajustées, toutes les dispositions réglementaires peuvent être modifiées pour permettre la réalisation du projet.

Elaboration du projet

Justification du projet et de son intérêt pour le territoire
Validation des ajustements à apporter en fonction du projet
Préparation de la notice de présentation // Modification des pièces du PLU

Consultation MRAe : évaluation environnementale

Mission régionale d'autorité environnementale - 3 mois d'instruction

+ Consultation CDPENAF/CDNPS

Si incidences sur l'agriculture

Examen conjoint des PPA

Personnes publiques associées

Organisation de l'enquête publique :

- Seize tribunal Administratif : nomination commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis d'enquête publique

Les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale sont joints au dossier d'enquête publique

Tenue de l'enquête publique

Procès verbal de synthèse
Mémoire en réponse au commissaire enquêteur
Rapport et conclusions du commissaire enquêteur



Ajustements éventuels
Suite aux remarques formulées

Approbation de la mise en compatibilité

Délibération du conseil municipal



Mesures de publicité

Dont publication sur le portail national de l'urbanisme

3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

« L'ouverture à l'urbanisation » des zones concernées consiste à modifier le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Evolution du règlement graphique :

Les périmètres ouverts à l'urbanisation et classés 1AU sont reportés sur les planches graphiques du règlement.

Evolution des orientations d'aménagement et de programmation :

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées pour chaque zone ouverte à l'urbanisation. Elles fixent les principes d'aménagement et les programmes de constructions à respecter, ainsi qu'un échancier prévisionnel d'aménagement des zones. Elles s'opposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Les deux zones 2AU ouvertes à l'urbanisation sont déjà couvertes par des OAP. Il faut néanmoins y définir les programmations de logements.

Les deux zones 2AU ont une capacité équivalente permettant la réalisation d'environ 10 logements dans chaque secteur. La commune décide de valoriser ces secteurs stratégiques pour la production de logements aidés.

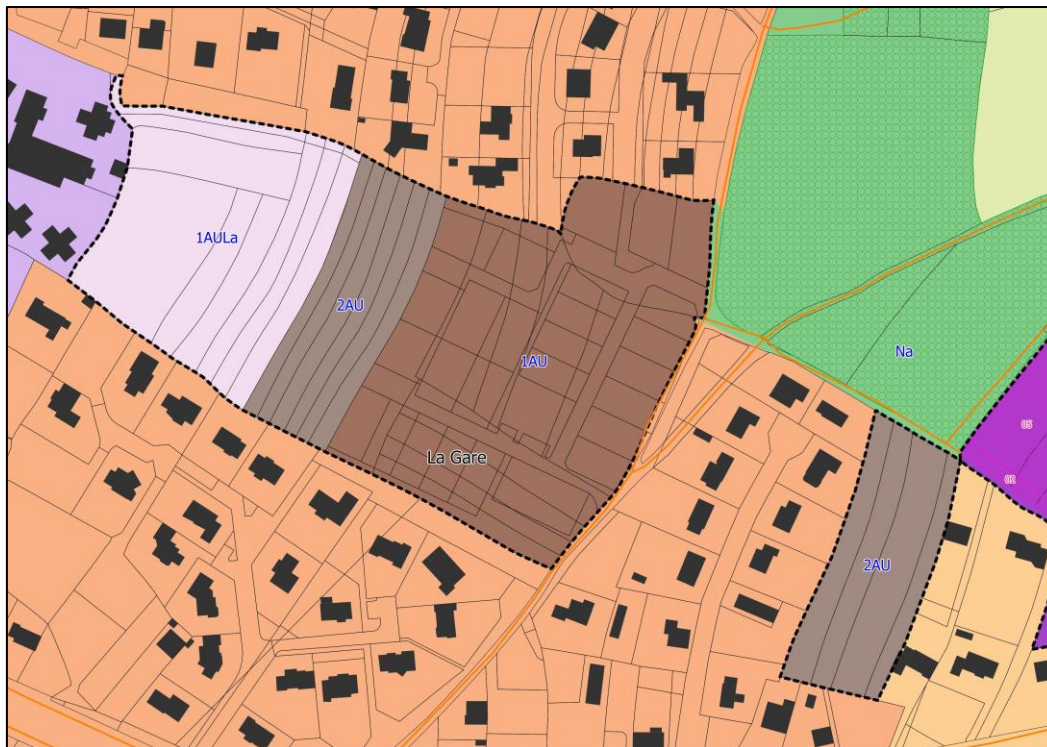
Pour les deux zones 2AU, la commune affirme son choix en imposant la réalisation de 60% minimum de logements aidés.

Aujourd'hui, seule la production de logements aidés (en location ou en accession) permet de garantir la production de logement occupés à l'année.

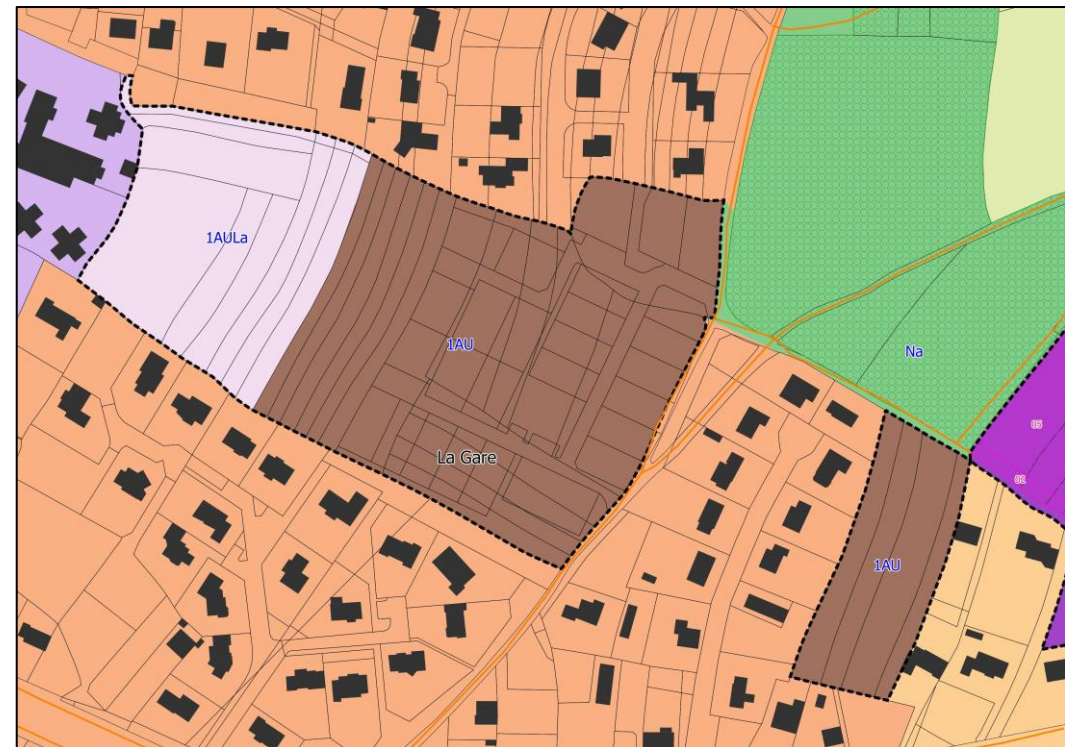
Les zones 2AU sont présentées aux pages suivantes.

Comme expliqué précédemment, les zones 2AU du projet est classée 1AU :

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Les zones sont déjà couvertes par des OAP : Seul un ajustement des programmes de construction est effectué pour garantir l'équilibre économique des opérations



OAP Van Goethem 0,5ha



Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

Aménagement

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud.

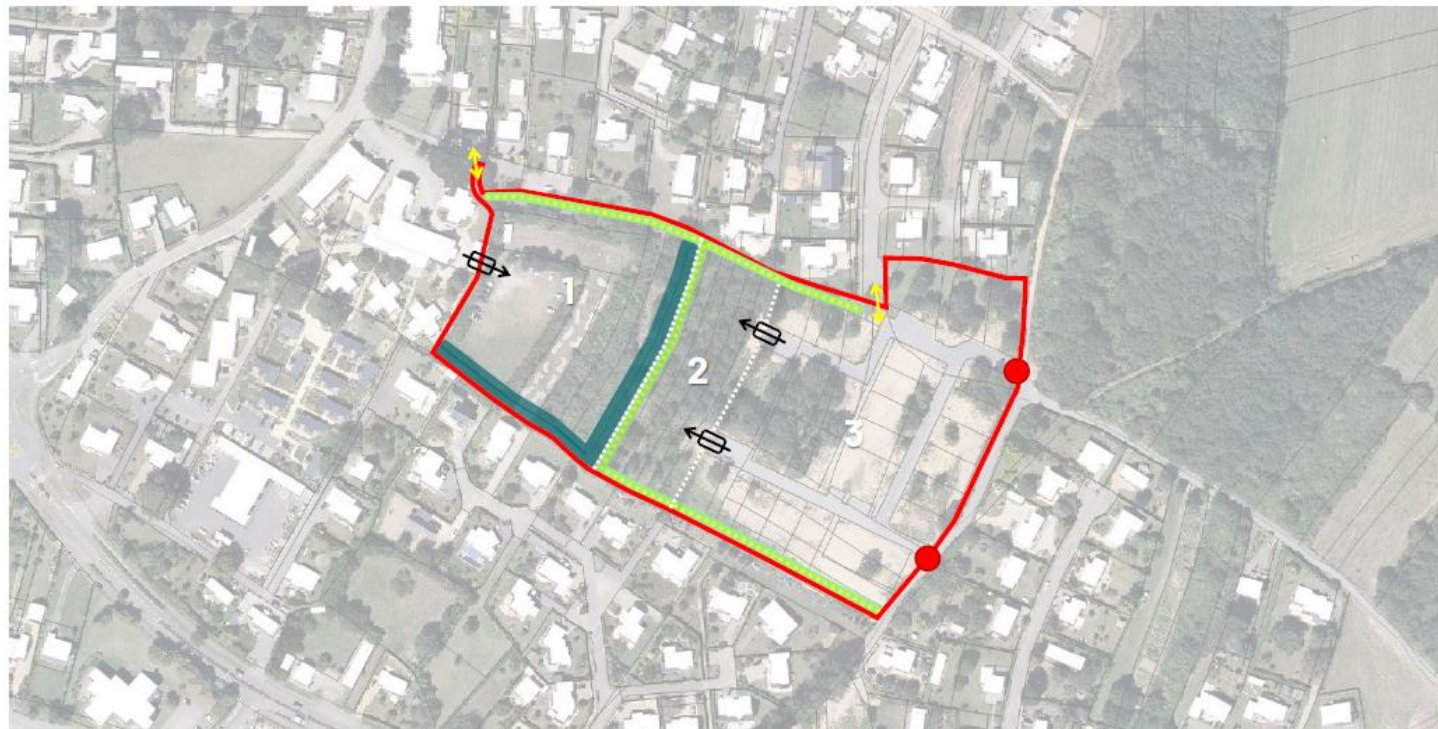
Programme de constructions :

Environ 10 logements (20 logements/ha) ~~dont 100% de logements abordables minimum~~ dont 60% de logements aidés minimum.





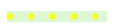


Eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Les zones sont déjà couvertes par des OAP : Seul un ajustement des programmes de construction est effectué pour garantir l'équilibre des opérations



OAP Secteur Est gare Sud 0,5ha

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre soumis à OAP |  | Desserte assurée par les secteurs déjà aménagés |
|  | Sous-secteur opérationnel (au-moins 80% de maîtrise foncière) |  | Point d'accès piétons et cycles, continuité avec les voies existantes à respecter |
| 3 | Identifiant de sous-secteur (n'indique pas un ordre de priorité) |  | Liaison douce accompagnée de plantations et/ou enherbée |
|  | Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement indicatif) |  | Espace tampon avec les habitations voisines à aménager par des plantations (bande boisée) |

Les zones sont déjà couvertes par des OAP : Seul un ajustement des programmes de construction est effectué pour garantir l'équilibre des opérations

VOCATION : cette zone est destinée à accueillir des installations liées à l'hébergement touristique et de plein air et en partie Est une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dont une partie est réalisée (lotissement communal) et l'autre partie sera aménagée à court terme.

SECTEURS : le sous-secteur 1 correspond à la zone 1AUL destinée à l'hébergement touristique et de loisirs. Le sous-secteur 2 correspond à la zone 1AU, qui sera aménagée à court terme . Le sous-secteur 3 correspond au lotissement communal déjà réalisé.

PROGRAMMATION :

- Le sous-secteur 1 est destiné aux activités d'hébergement touristique et d'accueil du public (organisation de séminaires, ...)
- ~~La programmation du sous-secteur 2 sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.~~
- Le sous-secteur 2 prévoit environ 10 logements (20 logements/ha) dont 60% de logements aidés minimum.
- L'aménagement du sous-secteur 3 a déjà été réalisé. Le lotissement communal du Clos Er Goh comporte 30 logements.

ACCES ET DESSERTE : le sous-secteur 1 sera desservi par le centre d'hébergement touristique « La Pierre Bleue ». Le sous-secteur 2 sera desservi par le lotissement communal du Clos Er Goh.

Une liaison douce traversante, ouverte au public, permettra de relier le chemin du Clos Guillemette, l'impasse de Kerdélan à l'Ouest et le chemin du Clos Er Goh à l'Est.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE : une frange boisée constituée d'essences végétales locales devra être réalisée au Nord, au Sud et à l'Est du sous-secteur 1, afin de constituer une zone tampon avec les habitations voisines. De manière générale, le traitement des espaces non bâtis devra participer à l'insertion paysagère du projet et à la qualité écologique du site, par le biais de plantations adaptées.

Les constructions et installations par leurs volumes, leurs couleurs et leurs matériaux favoriseront une insertion paysagère de qualité, recherchant la discrétion dans le paysage. Le traitement des façades devra être de qualité, privilégiant le recours aux matériaux naturels.

La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, notamment par une approche bioclimatique dans la conception des constructions. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).

GESTION DES EAUX PLUVIALES : le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale. Les aménagement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions apportées ont les mêmes effets qu'une révision (ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui a plus de 9 ans) mais ces effets portent sur une surface inférieure à un millième du territoire et moins de 5 hectares, alors la procédure de mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale d'office. Elle fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (article R104-13 et R104-14 du code de l'urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Van Goethem et de la zone 2AU dans le prolongement du Clos Er Goh n'a pas d'incidence notable sur l'environnement, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Incidences prévisibles	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Van Goethem	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le prolongement du Clos Er Goh
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>
Natura 2000	Pas de site Natura 2000 concerné par le projet	
ZNIEFF	Pas de ZNIEFF concernée par le projet	
Biodiversité	Pas d'incidence notable : secteur non connecté à la Trame Verte et Bleue et pour partie occupé par les jardins familiaux	Pas d'incidence notable : secteur non connecté à la Trame Verte et Bleue. De plus conformément aux OAP, une frange végétale sera maintenue le long de la liaison douce au Nord mais également le long du site à l'Ouest et le long des habitations au Sud en continuité du secteur du Clos Er Goh
Eclairage	Augmentation potentielle mais non significative de l'éclairage public	
Zones humides	Pas de zone humide inventoriée dans ces secteurs	

Incidences prévisibles	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Van Goethem	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le prolongement du Clos Er Goh
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>
Patrimoine	Pas d'incidence majeure, la zone s'insère dans le tissu pavillonnaire existant	Pas d'incidence majeure, la zone s'insère dans la continuité du lotissement du Clos Er Goh récemment réalisé
Consommation foncière	Pas d'incidence notable : secteur déjà partiellement occupé par les jardins familiaux, et de faible emprise (0,5ha)	Pas d'incidence notable : secteur de faible surface : 0,5ha
Activité agricole	Pas de foncier agricole concerné par le projet	
Déplacements	Augmentation des déplacements liée à la création de logements, mais secteur bien desservi dans l'enveloppe du bourg	
Risques naturels	Secteur non concerné par les risques naturels	
Risques industriels et technologiques	Ancien site inventorié « BASIAS » présent à moins de 500m : activité arrêtée	
Sites et sols pollués	Secteurs non concernés par un sol pollué	

Incidences prévisibles	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Van Goethem	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le prolongement du Clos Er Goh
<i>Rappel des objectifs</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>	<i>Permettre une opération d'environ 10 logements</i>
Nuisances sonores	Secteur non concerné par des nuisances sonores Projet d'habitat : pas de nuisances sonores supplémentaires générées	
Eau potable	Secteurs dans l'enveloppe du bourg : augmentation de la consommation d'eau potable non significative (+ 20 logements) Secteurs desservis par le réseau d'eau potable	
Eaux pluviales	Le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de gérer les eaux pluviales à la parcelle : incidences limitées	
Eaux usées	Augmentation du volume d'eaux usées non significative à l'échelle de la commune Secteurs raccordés au réseau public d'assainissement	
Déchets	Augmentation du volume de déchets non significative à l'échelle de la commune Secteurs desservis par la collecte des ordures ménagères	