

Les logements seront réalisés à 70 % en renouvellement urbain, contre 90 % demandé à l'échelle régionale par l'orientation n°57.

Le rapport de présentation (p. 160) indique que « les extensions urbaines sont prévues car la rétention pourrait être plus forte que prévue et l'objectif de construction de logements pourrait ne pas être atteint en densification du tissu urbain ». Mais il ne semble pas que le pétitionnaire ait envisagé de densifier davantage le foncier urbain non bâti, par exemple en surélevant les futures constructions ou en réduisant la taille des logements projetés (dans le cadre des OAP et du règlement écrit)

La surélévation d'un bâtiment est autorisée lors qu'il n'atteint pas la hauteur maximale prescrite pour son zonage. Des règles sont données pour assurer la qualité architecturale, avec également des règles complémentaires provenant du règlement du SPR le cas échéant.

Cependant, dans le cadre du projet communal, la surélévation a plutôt été envisagée pour l'agrandissement des logements plutôt que pour la création de logements via surélévation, peu pertinente étant donné le contexte urbain.

Il a été identifié au rapport de présentation (p. 114) que plus de 77% des résidences principales sont des grands logements, comportant 4 pièces ou plus. Ainsi, le projet communal promeut des logements de petite taille, matérialisés par les orientations du PADD « Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel » et « Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés ». Il est ainsi prévu dans toutes les OAP sectorielles la production de logements de petites tailles (2 à 3 pièces, hormis pour l'OAP Voie Neuve, 2 à 4 pièces). Il n'est cependant pas possible d'imposer une taille maximale de logements au règlement écrit.

Une autre solution pourrait être de retenir l'hypothèse 1 (RP, p. 131), de stagnation démographique.

Le projet communal s'est orienté clairement vers le soutien du dynamisme démographique, comme en témoigne les orientations du PADD « Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune » et « Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages ».

Sur la base de cette analyse, l'Autorité environnementale estime à près de 2,9 ha la surface de consommation d'espace potentielle. L'écart (+1,2 ha) avec l'analyse du pétitionnaire concerne notamment :

- *l'OAP du Bois de la Pucelle Ouest : l'emprise de consommation d'espace estimée dans le rapport de présentation (0,3 ha) est inférieure à l'emprise de l'OAP calculée sur Géoportail (0,8 ha) ;*

La consommation d'espace de 0,3ha correspond à l'emprise « tout-compris » de la construction : logements, parties privatives et communes extérieures, stationnement.

- *les OAP Huguenots et Voie neuve (0,45 ha), exclues des calculs d'extension urbaine, mais présentant un caractère naturel et boisé, ce qui interroge sur leur statut de site de « densification » (RP, p. 132) ;*

Les secteurs de ces OAP ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.

- *les emplacements réservés (ER) dédiés aux voies de déplacement doux LD 6 et 7, au niveau desquels le règlement écrit n'impose pas la réalisation d'aménagements légers (contrairement à ceux localisés en zone humide) ; ces ER sont exclus des calculs d'extension urbaine mais pourraient générer l'artificialisation de 0,18 ha d'espaces boisé et agricole.*

Les voies de déplacement doux prévues aux emplacements réservés LD 6 et LD 7 ont vocation à renforcer le réseau de chemin à l'ouest du bourg. Leurs tracés reprennent des anciens cheminements. Elles seront bien réalisées avec des aménagements légers. Un complément de justification des emplacements réservés sera apporté pour le dossier d'approbation.

De plus, l'emprise de l'ER « VO1 » considérée dans les calculs du pétitionnaire (2 400 m² pour l'ER dénommé « EV1 » – RP, p. 134) est inférieure à la surface indiquée dans le plan de zonage (2 920 m²), soit un différentiel de 0,05 ha.

Le différentiel correspond à des espaces (au sud) qui ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.

L'Autorité environnementale recommande :

- *recommande la réalisation des études faune flore et de mettre les mesures ERC adaptées sur les OAP et emplacements réservés (LD 6, 8, 9 et 10, EP3, et VO1, OAP Bois de la pucelle, Sablons, Huguenots, et Voie neuve)*

Un Atlas de la Biodiversité Communale est en cours sur le territoire de la commune, dont les résultats ne seront pas connus avant 2027. Ainsi, des mesures ERC pourront être mise en œuvre en fonction du résultat de cet atlas lors de l'élaboration des projets.

- *de reconsidérer l'opportunité et la pertinence de l'OAP de la Voie neuve ;*

L'OAP de la Voie Neuve ne se trouve pas sur un emplacement de zone humide suivant la carte transmise par le SIARJA.

- *d'exposer les motifs ayant conduit à la désignation du site inscrit des Vallées de la Chalouette et de la Louette, et présenter des mesures de réduction visant à garantir la pérennité de l'identité de ce site.*

L'élaboration de la révision du PLU s'est faite en concertation avec l'inspection des sites, qui travaille actuellement au classement du site des Vallées de la Chalouette et de la Louette.

De manière générale, l'OAP Trame Verte et Bleue et le plan de zonage (et son règlement écrit) participent grandement à la préservation des grands motifs paysagers de la commune telle que présentés dans le rapport de présentation (p. 16) : le plateau beauceron, les motifs de la vallée (cultivée, habitée, impénétrable), les coteaux boisés qui les relient, les amorces de versants, les alcôves cultivés et les hameaux linéaires.