

Commune de

VILLIERS-AU-BOUIN

Révision générale du PLU



Tome 1c : Rapport de
présentation –
Résumé non
technique

Vu pour être annexé à la délibération du 13 avril 2023
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Villiers-au-Bouin,
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 04/07/2022
APPROUVÉ LE : 04/07/2023

Dossier 21023727
04/07/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

CHAPITRE 1. LES POINTS CLES DU PROJET DE PLU	3
1.1 Pour le diagnostic et de l’Etat Initial de l’Environnement.....	4
1.2 Les points clés du Projet d’Aménagement et de Développement Durables.....	6
1.3 Les points clés des pièces réglementaires.....	9
CHAPITRE 2. MANIERE DONT L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES	12
2.1 Une approche thématique pour répondre aux enjeux du territoire.....	13
2.2 Une analyse sectorielle pour limiter l’impact des secteurs ouverts à l’urbanisation	20

Chapitre 1. Les points clés du projet de PLU

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est projetée à l'année 2035.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible. Pour la commune de Villiers-au-Bouin, c'est notamment le SCoT Pays Loire Nature approuvé le 22 mars 2022. Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ce document et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour réaliser le PLU, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **enjeux relevés sur le territoire communal.**

CADRAGE TERRITORIAL

- Le SCoT intégrateur Pays Loire Nature récemment approuvé (22 mars 2022)
- La proximité de la polarité locale de Château-La-Vallière

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

- Un territoire qui connaît ces dernières années une légère baisse de sa population.
- Une part des 45-59 ans (20%) qui laisse présager un vieillissement de la population dans les années à venir.
- Un phénomène important de desserrement des ménages, observé aussi à l'échelle du SCOT à intégrer dans les projections en logements.
- L'offre de logements locatifs privés et sociaux qui représente près d'1/3 du parc communal dont 12% en HLM en 2017.

ECONOMIE ET EMPLOI

- Une commune rurale mais économiquement active marquée par l'industrie.
- La présence d'une entreprise majeure du territoire : la cimenterie reliée à l'activité de carrière.

- Une offre commerciale et touristique qui pourrait être étoffée.
- Une agriculture tournée vers l'élevage avec des sites d'exploitation excentrés du bourg.

EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

- Une commune rurale au niveau de service modeste.
- La présence de quelques commerces et d'une école primaire.
- Absence de praticiens médicaux et paramédicaux sur le territoire.

MOBILITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- Présence de la RD959, classée route à grande circulation.
- Un réseau local de routes départementales qui converge vers le centre bourg.
- Une forte dépendance à la voiture (très faible offre de transport en commun).
- Un potentiel de stationnement bien dimensionné.

MILIEUX PHYSIQUES ET PATRIMOINE NATUREL

- Depuis les années 1950 un développement urbain notable au détriment des espaces agricoles.
- Une ZNIEFF de type I : « Pelouses des Giraudières », près de la cimenterie.
- Aucune zone Natura 2000 répertoriée sur le territoire communal.
- Le lit de la Fare et du Brule-Choux, et de nombreux cours d'eau identifiés comme des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- Le réseau de massifs boisés qui couvre une part importante de la commune, essentiel pour le déplacement et l'accueil des espèces
- La prise en compte des zones humides prélocalisées dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement

GESTION DES RESSOURCES

- Deux stations d'épuration desservant chacune le bourg et le hameau de la Porerie. La station du bourg n'apparaît pas saturée.
- Une eau potable de la commune de bonne qualité. Les volumes prélevés et les volumes vendus sont en baisse.
- La présence d'un captage d'eau potable.
- Une carrière en cours d'exploitation : la carrière de Pont de Launay.
- Un système de collecte de déchets permettant le tri et le recyclage afin de limiter leur impact environnemental.

RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

- Les risques naturels majeurs sur la commune sont : le risque d'inondation, le risque de retrait et gonflement des argiles et feux de forêt
- Un risque technologique et industriel du fait de la présence d'une canalisation de transport de gaz.
- La présence de sites potentiellement pollués notamment dans le bourg

PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

- Une organisation urbaine ancienne, localisée au bord de la Fare.
- Des extensions pavillonnaires ayant conduit à un étalement urbain marqué.
- Des entrées de ville qui présentent chacune une ambiance spécifique.
- Les boisements qui constituent des éléments identitaires du paysage en composant une toile de fond constante sur les horizons dégagés.
- Un patrimoine remarquable identifié (architectural et paysager) et préservé à travers une ZPPAUP.

LES DYNAMIQUES FONCIERE

- 19 ha en zone à urbaniser inscrits dans le PLU de 2008. Aucune zone AU ou 2AU n'a été aménagée.
- Un faible potentiel en densification et renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Des documents d'urbanisme de niveau supérieur qui limitent la consommation foncière pour les années à venir.

1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de Villiers-au-Bouin se compose de trois orientations divisées chacune en objectif.

■ Orientation 1. Un cadre rural préservé

Objectif 1.1 - Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal

Objectif 1.2 - Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités

Objectif 1.3 - Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux

Objectif 1.4 – Préserver et valoriser la silhouette urbaine du bourg

Objectif 1.5 - Faire du paysage un facteur d'attractivité pour le tourisme vert

Le patrimoine naturel est un des enjeux importants sur la commune, qui souhaite le préserver. Le PADD veille à protéger la trame verte et bleue (haies, boisements, cours d'eau et points d'eau).

Il est à noter que la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT identifie les boisements et la ZNIEFF en réservoir de biodiversité à préserver. Le PADD réaffirme la protection de ces espaces tout en permettant le développement de la cimenterie sur son emprise actuelle afin de favoriser son processus de décarbonisation et de maintenir une infrastructure reliant la cimenterie à la carrière.

Considérant la présence de périmètres d'un Monument Historique et de son périmètre de protection dans lequel les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, la commune n'a pas jugé nécessaire d'identifier des éléments bâtis à préserver, à part le dolmen, l'église et une chapelle. La préservation des éléments architecturaux traditionnels ainsi que l'insertion qualitative des nouvelles constructions est traitée de manière générale dans le règlement du PLU afin de préserver le patrimoine remarquable et commun.

Concernant le développement touristique, la commune n'est pas une destination touristique de premier plan, néanmoins, elle dispose de quelques structures d'hébergement dont les plus notables (hôtel restaurant à la Porerie et salle de réception à la Boulerie) font l'objet de secteur spécifique au sein du PLU afin de permettre leur développement.

■ Orientation 2. Des lieux de vie confortés

Objectif 2.1 - Affirmer le développement prioritaire du bourg

Objectif 2.2 - Atteindre les 790 habitants d'ici 2035

Objectif 2.3 - Développer une offre d'habitat adaptée à la population

Objectif 2.4 - Aménager durablement les futures opérations d'extension

Objectif 2.5 - Faire de la Fare le support des lieux de sociabilisation

Objectif 2.6 - Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents

Objectif 2.7 - Soutenir le développement des mobilités locales et douces

Objectif 2.8 – Permettre d'habiter en milieu rural

La commune de Villiers au Bouin entend mettre en place les conditions nécessaires à la poursuite d'une croissance démographique modérée, aux environs de 0,3% par an. Cette croissance apparaît modérée mais renverse la tendance à la perte de population observée ces dernières années. A horizon 2035, cela représente environ 790 habitants.

Afin de permettre l'accueil de ces nouveaux habitants, mais également pour compenser le phénomène de desserrement des ménages, 32 nouveaux logements doivent être produits entre 2022 et 2035. Cette production se répartit de la manière suivante :

- Permettre le changement de destination d'anciennes granges (estimé à 2 logements) ;
- Viser la création d'une vingtaine de logements neufs sur les principaux sites en densification du bourg et ponctuellement sur les quelques dents creuses identifiées dans le bourg et dans les hameaux et quartiers localisés à proximité directe ;
- Permettre la création de 8 logements sur le secteur des Varennes en extension urbaine. Le foncier de ce secteur appartient à la commune qui projette une réalisation rapide de l'aménagement.

En matière de diversification des logements, aucun chiffre n'est affiché dans le cadre de ce PADD. En effet la commune de Villiers-au-Bouin se différencie par rapport aux communes environnantes par une offre en logements plus diversifiée avec un part important de logements sociaux pour une commune rurale.

Les risques et nuisances connus sur la commune sont à prendre en compte dans les choix de développement urbain afin de ne pas créer ou aggraver l'exposition aux risques des biens et personnes. Les principaux risques et nuisances à prendre en compte sur la commune sont le risque inondation dont les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles réalisées par la DREAL permettent d'en connaître une délimitation approximative, le risque retrait-gonflements des sols argileux, le passage d'une canalisation de gaz naturel et les sites pollués (BASIAS).

Dans ce secteur à dominante rurale, desservi par peu de transports en commun, la population de Villiers-au-Bouin reste dépendante à l'usage de la voiture pour ses trajets quotidiens. La commune souhaite développer les itinéraires doux à l'échelle du bourg. Les futurs sites de projets porteront le développement de ces nouveaux itinéraires.

■ Orientation 3. Une campagne productive

Objectif 3.1 - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

L'activité agricole est bien présente sur la commune. La production est tournée vers la polyculture élevage. Afin de ne pas porter atteinte à cette activité agricole, les projets d'urbanisation sont éloignés des sites d'exploitation agricole afin de ne pas remettre en cause leur pérennité.

Objectif 3.2 - Favoriser la diversification des activités agricoles et sylvicoles

Les changements de destination ont également été identifiés en dehors des sites d'exploitations exceptés les sites secondaires avec des logements de tiers déjà existants ou les sites sans animaux (exceptés les équidés).

Objectif 3.3 - Pérenniser la ressource en eau

La commune compte un captage d'eau potable : le captage de l'Héraudière. Le PLU veille à sa préservation en y excluant les zones urbaines et à urbaniser.

Objectif 3.4 - Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement et des paysages

Le PADD affiche la volonté communale de développer sur son territoire des projets de production énergétique de dimension industrielle sous réserve de ne pas porter atteinte à son environnement. La possibilité est offerte pour les projets individuels pour les exploitants agricoles, mais aussi au sein du bourg sous réserve d'une insertion architecturale et paysagère adaptée. Au sein des réservoirs de biodiversité (secteur Np), les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.

Objectif 3.5 - Conforter l'activité de la cimenterie et de la carrière

La cimenterie étant les plus gros employeurs de la commune il est donc nécessaire de permettre son développement. Le secteur de développement de la cimenterie évite le secteur de la ZNIEFF, excepté sur le secteur du tapis roulant reliant la cimenterie à la carrière.

Objectif 3.6 - Maintenir et développer le maillage économique local

Le PLU conforte également la carrière selon le périmètre défini dans l'arrêté d'exploitation de carrière en 2013.

Objectif 3.7 - Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune

La commune souhaite maintenir l'offre commerciale, d'équipements et de services sur le centre-bourg.

■ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif 4.1 - Tendre vers une densité minimale d'opérations de 15 logements par hectare sur la commune

Ces objectifs traduisent la volonté de réduire la consommation foncière, conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Objectif 4.2 - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins d'1 ha

Ainsi, la consommation foncière maximale projetée est de moins de 0,6 ha pour le volet résidentiel. Sur le volet économique / touristique / équipement, le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.

1.3 Les points clés des pièces réglementaires

Les pièces réglementaires du PLU sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

■ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 secteurs dédiés au logement et considérés comme stratégiques font l'objet d'une OAP dont 3 secteurs situés dans le tissu urbain et 1 secteur en extension de l'urbanisation.

Nom	Centre-bourg	Rue de Bel Air	Rue Jean Moulin	Les Varennes
Typologie urbaine	Densification	Densification	Densification	Extension
Vocation principale	Habitat	Habitat	Habitat	Habitat
Zone au PLU	U	U	U	1AU
Superficie totale (en ha)	0,31	0,28 ha	0,46	0,53
Densité brute moyenne	19 log./ha	17 log./ha	15 log./ha	15 log./ha
Nombre de logements minimum	6	5	7	8

Une densité de 15 logs/ha est imposée sur les secteurs en compatibilité avec le PADD et le SCoT.

Les OAP viennent compléter les dispositions du règlement par :

- la prévision d'aménagements d'ensembles
- la mise en place de densités minimales à respecter
- une qualité attendue sur l'agencement et le traitement des espaces publics et les formes urbaines
- une définition des attentes en matière de création d'accès, de chemins piétons et de stationnement
- des orientations concernant le traitement environnemental du site : végétalisation du site, création d'espaces verts, défense incendie...



■ Le règlement

Par traduction du PADD, le règlement délimite les zones suivantes. Chaque zone se caractérise par des secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Les zones se divisent en trois groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du centre-bourg, mais également aux hameaux et quartiers localisés à proximité directe. Elle se compose :
 - Du secteur Ua qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
 - Du secteur Ub qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'y préserver la mixité des fonctions urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
 - Du secteur Uc qui correspond à la cimenterie.


○


- La zone AU qui correspond au secteur d'extension urbaine des Varennes pour le développement de 8 logements.
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole.
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme par exemple les boisements, les vallées et les zones humides. Au sein de la zone N, le secteur Np permet de préserver plus spécifiquement les réservoirs de biodiversité. La zone N se compose également de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permettent le développement des activités touristiques existantes (Nt), des équipements (station d'épuration, espace de loisirs et sportifs) (Ne) et de la carrière (Nk et Nk1).

Le règlement graphique identifie également les trames suivantes, répondant notamment aux objectifs de préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental.


EXTRAIT LEGENDE REGLEMENT

 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme


 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et des sous-sols au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme

Espaces soumis à des restrictions spécifiques :

 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme


Petit patrimoine et cadre de vie :

 Élément de patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

 Point d'eau identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Boisement identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Réseau hydrographique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Chapitre 2. Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU de Villiers-au-Bouin est soumise à évaluation environnementale.

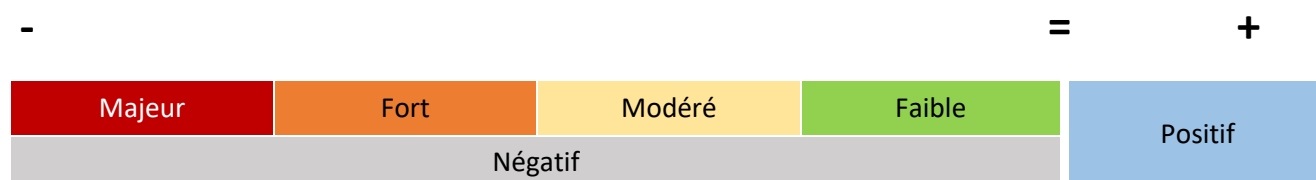
L'évaluation environnementale porte sur deux approches :

- Une approche thématique permettant de prendre en compte les enjeux du territoire selon 4 grandes thématiques
- Une approche sectorielle ciblée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

2.1 Une approche thématique pour répondre aux enjeux du territoire

L'analyse thématique permet de décrire les mesures prises dans le PLU selon les différents enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Echelle des impacts



■ Le milieu physique et patrimoine naturel

Enjeu	L'artificialisation des sols depuis les années 1950
Etat initial	Le PLU de Villiers-au-Bouin approuvé en 2008 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 19 ha qui n'ont pas été urbanisés. Impact fort
Mesures	Pour limiter l'artificialisation des sols, le PLU limite les extensions urbaines en définissant strictement les zones urbaines et en définissant un volume de zones à urbaniser répondant aux besoins identifiés. La zone d'extension urbaine retenue mesure moins de 0,6 ha. La réduction de la consommation liée à l'habitat passe également par une gestion raisonnée des espaces consommés, grâce à une augmentation des densités. Sur les secteurs d'OAP, le PLU impose une densité de 15 logements par ha permettant ainsi de réduire la consommation foncière tout en s'assurant de répondre aux besoins en logements identifiés.
Impact résiduel	Impact faible

Enjeu	Le réchauffement climatique
Etat initial	Le réchauffement climatique observé se poursuit et impacte directement la qualité de vie.
	Impact fort
Mesures	<p>Pour limiter le réchauffement climatique qui est lié aux gaz à effet de serre, le PLU vise à limiter la dépendance à l'automobile en développement des liaisons douces et en rapprochant les habitants des équipements, commerces et services de la commune.</p> <p>Pour limiter l'impact du réchauffement climatique, le PLU préserve des îlots de fraîcheur au sein du bourg et notamment sur l'OAP Jean Moulin avec la plantation d'arbre et sur les OAP Bel Air et centre-bourg en limitant l'imperméabilisation des sols.</p>
Impact résiduel	Impact Modéré

La protection et la valorisation des éléments de patrimoine naturel, support de la trame verte et bleue	
Etat initial	<p>Le territoire de Villiers-au-Bouin dispose d'un patrimoine naturel local composé par le lit de la Fare et du Brule-Choux, et de nombreux cours d'eau identifiés comme des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Le réseau de massifs boisés qui couvre une part importante de la commune est également essentiel pour le déplacement et l'accueil des espèces La commune comporte une zone naturelle d'intérêt reconnu : une ZNIEFF de type I : « Pelouses des Giraudières », près de la cimenterie.</p> <p>Au sein du PLU approuvé en 2008, les haies, cours d'eau et points d'eau ne sont pas protégés. Les boisements sont cependant protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC).</p>
	Impact modéré
Mesures	<p>Le PLU identifie les haies, les cours d'eau, les boisements et les points d'eau protégés par l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont essentiels pour le déplacement des espèces. Concernant les réservoirs de biodiversité de la trame verte, ils correspondent aux boisements. Le PLU n'utilise pas les EBC, mais identifie les boisements à préserver par une protection spécifique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et par un secteur naturel protégé (Np) au sein duquel les ICPE sont interdites. Ce classement permet de répondre à une demande du CRPF qui souhaite que l'usage des EBC reste limité afin de pérenniser la gestion des forêts.</p> <p>Le territoire communal compte une ZNIEFF de type 1 localisée à proximité de la cimenterie. Cette ZNIEFF est classée en partie secteur naturel protégé. L'autre partie de la ZNIEFF est classée en secteur dédié à la cimenterie pour permettre le maintien d'un tapis reliant la carrière et la cimenterie et limitant ainsi fortement l'usage de poids-lourds.</p> <p>Afin dans le bourg, via les OAP, le PLU prévoit la plantation de clôtures végétalisées et d'arbres permettant de renforcer la place du végétale dans les espaces urbains.</p>
Impact résiduel	Impact faible

Enjeu	La prise en compte des zones humides prélocalisées dans l'ouverture à l'urbanisation et dans les projets d'aménagement
Etat initial	<p>La commune comporte des zones humides prélocalisées.</p> <p>Le PLU de Villiers-au-Bouin approuvé en 2008 préservait les zones humides liées aux vallées et aux étangs d'Hunault et des Hussardières, en raison de leur sensibilité écologique et leur rôle majeur dans la régulation des eaux. Elles étaient protégées par un secteur Nz n'autorisant aucune construction, ni affouillements et exhaussements de sols.</p>
	Impact faible
Mesures	<p>Pour limiter l'impact sur les zones humides, les zones humides prélocalisées par la DREAL ont été classées en zone naturelle ou en secteur naturel protégé.</p> <p>La zone d'extension urbaine a été définie en dehors des secteurs de prélocalisation. Pour confirmer l'absence de zones humides, une étude complémentaire a été réalisée (pièce annexe n°5) par ECR environnement en janvier 2023. Elle conclut à l'absence de zone humide.</p> <p>La municipalité a fait le choix de ne pas imposer de réglementation spécifique sur les zones humides prélocalisées car cette prélocalisation n'est pas synonyme de zones humides avérées.</p>
Impact résiduel	Impact faible

■ Gestion des ressources


Enjeu	La prise en compte des capacités des STEP et du réseau d'assainissement dans les choix d'urbanisation
Etat initial	<p>Deux stations d'épuration desservent chacune le bourg de Villiers-au-Bouin et le hameau de la Porerie. La station du bourg n'apparaît pas saturée avec une charge entrante de 177 EH pour une capacité nominale de 700 EH.</p>
	Impact modéré
Mesures	<p>Le PLU vise à limiter le développement des installations d'assainissement non-collectif. Les nouveaux logements en construction neuve seront donc raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le secteur de la Porerie ne pourra pas accueillir de nouveaux logements en construction neuve car la station d'épuration apparaît vieillissante.</p> <p>Les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements (en construction neuve) sont localisés à proximité du réseau d'assainissement.</p>
Impact résiduel	Impact faible

Enjeu	La préservation du captage d'eau potable et la qualité de l'eau potable
Etat initial	L'eau potable de la commune est de bonne qualité et dessert 3 communes : Brèches, Couesmes, Villiers-au-Bouin. Les volumes prélevés et les volumes vendus sont en baisse.
	Impact Modéré
Mesures	Le PLU rappelle la présence d'un périmètre de captage d'eau potable sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe et dans le rapport de présentation. De plus, la constructibilité au sein du périmètre est très limitée (classement en zone A ou en zone N). Pour éviter des extensions du réseau d'eau potable, l'un des critères de sélection des changements de destination est la présence du réseau d'eau potable à proximité.
Impact résiduel	Impact Faible

Le développement des énergies renouvelables en adéquation avec la préservation des paysages et de la biodiversité	
Etat initial	Un projet éolien est en cours d'étude en 2022 sur la partie Nord de la commune, au sein de boisement.
	Impact faible
Mesures	Le PLU impose des densités importantes, qui faciliteront une meilleure gestion des réseaux d'énergie voire la mise en place de réseau de chaleur. Le PLU favorise le développement des énergies renouvelables à travers un règlement adapté (possibilité d'utiliser les énergies renouvelables dans les futures constructions). Cependant afin de préserver la qualité paysagère, le règlement encadre le positionnement des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. De plus, afin de préserver les réservoirs de biodiversité identifiés en secteur Np, les ICPE (et donc les éoliennes) y sont interdits.
Impact résiduel	Impact Faible

La pérennité de la carrière assurant le maintien sur le territoire de la cimenterie	
Etat initial	La commune de Villiers-au-Bouin accueille une carrière qui alimente en partie la cimenterie située à proximité directe.
	Impact faible
Mesures	Le PLU prévoit un secteur spécifique pour le développement de la carrière (secteur Nk) qui s'appuie sur le périmètre d'exploitation de carrière accordé par arrêté préfectoral. Ce périmètre est doublé par la trame « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et des sous-sols au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme » afin de conforter l'activité d'extraction de matériaux. Le PLU pérennise également la cimenterie en partie alimentée par la carrière, via un secteur spécifique « Uc ».
Impact résiduel	Impact Positif

Risques pollutions et nuisances

Enjeu	La prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation
Etat initial	<p>Villiers-au-Bouin est soumis au risque d'inondation. Ce risque n'est pas encadré par un plan de prévention des risques, ni cartographié par un Atlas des Zones Inondables.</p> <p style="text-align: center;">Impact fort</p>
Mesures	<p>Le PLU limite le risque d'inondation par plusieurs mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en : <ul style="list-style-type: none"> o définissant les zones à urbaniser en dehors des Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles identifiées (EAIP) par la DREAL o Identifiant peu de changements de destination au sein des EAIP et ceux-ci doivent présenter un caractère architectural remarquable. Seul le site de l'Aubonnière est retenu. <p style="text-align: center;">Photographies des changements de destination identifiés au sein des EAIP</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les nouvelles constructions aux abords du réseau hydrographique identifié ; - Interdire les constructions en sous-sols et limiter l'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP identifiés au sein des EAIP ; - Favoriser une orientation dans le sens de l'écoulement des eaux pour les secteurs Ne identifiés au sein des EAIP.
Impact résiduel	Impact faible

Enjeu	La présence du risque feux de forêt
Etat initial	<p>Villiers-au-Bouin est soumis au risque feux de forêt sur la partie Nord et Sud-Ouest de son territoire. Le bourg est éloigné de ces massifs forestiers</p> <p style="text-align: center;">Impact modéré</p>
Mesures	<p>Le PLU limite le risque feux de forêt en limitant la vulnérabilité des biens et des personnes en</p> <ul style="list-style-type: none"> o définissant les zones à urbaniser en dehors des massifs à risque de feux de forêt et de leur bande tampon. o Identifiant peu de changements de destination au sein présence du risque feux de forêt.
Impact résiduel	Impact faible

Enjeu	La présence de site Basias
Etat initial	À Villiers-au-Bouin, l’inventaire BASIAS recense 6 sites potentiellement pollués dont 5 ont pu être géolocalisés.
	Impact modéré
Mesures	Le PLU définit les zones à urbaniser en dehors des sites Basias. Le PLU prévoit un zonage adapté pour les sites Basias en identifiant un zonage interdisant la construction de nouveaux logements excepté sur le site Basias inscrit dans le tissu urbain.
Impact résiduel	Impact Faible

Enjeu	Le risque par transport de matières dangereuses
Etat initial	La RD 959 et la canalisation gaz sont susceptibles de générer des incidents liés au transport de matières dangereuses (TMD).
	Impact fort
Mesures	Pour limiter le risque lié au TMD, la zone à urbaniser est positionnée de manière à éviter les secteurs proches de la RD959 et de la canalisation de gaz.
Impact résiduel	Impact Faible

■ Le paysage et le patrimoine

Enjeu	La qualification de certaines entrées de bourg
Etat initial	Les entrées de ville présentent chacune une ambiance spécifique qui permet de les qualifier. Aussi, les entrées nord-est, nord et sud-est sont les plus qualitatives grâce à une végétation rivulaire préservée qui permet de créer un tampon entre les zones bâties et le paysage. L’entrée sud-ouest est celle qui présente le moins de qualité en termes d’insertion visuelle de la frange bâtie. Néanmoins, elle propose, sur les côtés, des percées visuelles profondes sur le paysage qu’il semblerait intéressant à préserver / valoriser. L’entrée sud-est (D67) est marquée également ponctuellement par un élément peu qualitatif (hangar de l’ancienne laiterie) avant l’arrivée sur la Fare et la vue sur la silhouette du bourg
	Impact modéré
Mesures	Le PLU évite l’étalement linéaire en définissant strictement les zones urbaines. L’entrée de villes depuis la RD 135 est amélioré via l’OAP du centre-bourg qui prévoit un filtre végétal permettant de réduire l’impact du bâtiment d’activités situé à l’Est. L’entrée Sud via la RD67 est améliorée via la rénovation de l’ancienne laiterie, en cours et autorisée par le PLU.
Impact résiduel	Impact positif

Enjeu	La préservation de la typologie bâtie du centre-bourg afin de préserver le cadre de mise en scène de l'église, protégée au titre des monuments historiques
Etat initial	Le bourg de Villiers-au-Bouin se caractérise par des formes urbaines denses, l'alignement et l'utilisation de matériaux traditionnels.
	Le bourg de Villiers-au-Bouin est couvert par un périmètre de protection des monuments historiques. Cette servitude d'utilité publique nécessite un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes autorisations d'urbanisme.
	Impact faible
Mesures	Le PLU renforce les formes urbaines traditionnelles à travers l'OAP centre-bourg qui prévoit des accroches bâties et des hauteurs minimums et favorise la mitoyenneté. Le règlement écrit, dans ses règles d'aspect permet également le maintien des formes architecturales traditionnelles.
Impact résiduel	Impact positif

Enjeu	La préservation du patrimoine remarquable identifié (architectural et paysager), voire une valorisation
Etat initial	La commune compte un patrimoine bâti et paysager
	Impact faible
Mesures	Le PLU identifie des éléments du patrimoine bâti (Eglise, Chapelle et Dolmen), les haies bordant les chemins de randonnée et les boisements à travers un zonage en secteur Np et une protection spécifique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Pour favoriser la reprise du patrimoine bâti remarquable, le PLU autorise les changements de destination sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable.
Impact résiduel	Impact positif

2.2 Une analyse sectorielle pour limiter l'impact des secteurs ouverts à l'urbanisation

■ Le choix du site à urbaniser

Initialement plusieurs secteurs ont été étudiés, cependant au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière un seul secteur a été retenu : les Varennes.

Carte 1. Localisation des secteurs étudiés

Commune de Villiers-Au-Bouin (37)

Evaluation environnementale du
PLU

Localisation des secteurs
d'étude



▭ Limites communales
▭ Site d'étude

0 100 200 300 m

Réalisation : AUDDICÉ, août 2021
Sources de l'outil de carte : IGN BD ORTHO 20cm
Sources de données : AUDDICÉ, 2021

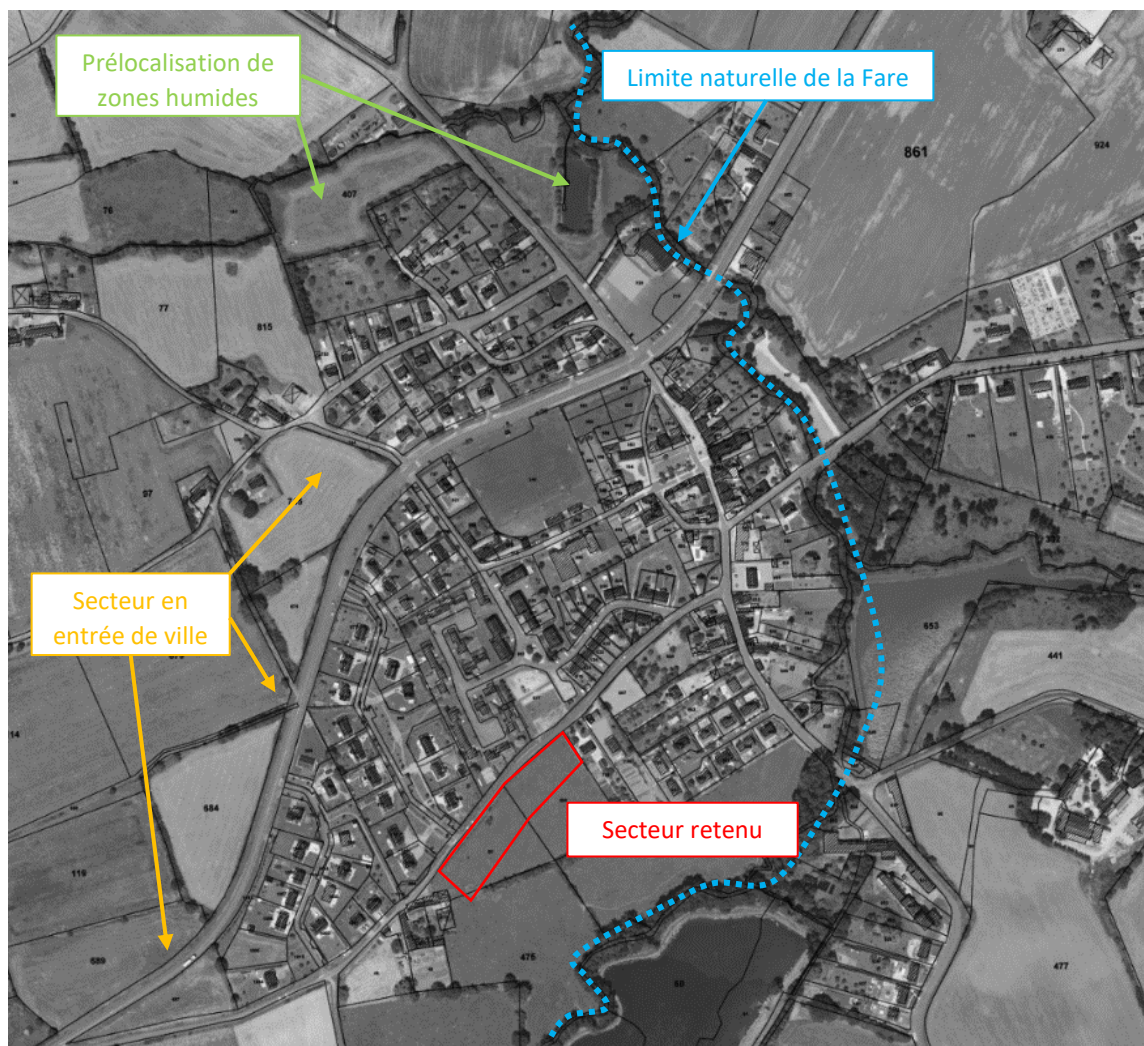


Le choix du secteur à urbaniser à vocation d'habitat a été arbitré selon plusieurs critères :

- Son positionnement par rapport à la Fare, limite naturelle
- Son impact sur l'activité agricole en éloignant les nouvelles habitations des exploitations agricoles en activités ;
- La préservation des secteurs prélocalisés en zones humides ;
- La prise en compte du risque d'inondation (les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles identifiées par la DREAL ont été évitées) ;
- Son impact sur l'entrée de ville (les secteurs en entrée de ville ont été évités)

Suite à l'application de ces différents critères, le secteur des Varennes a été retenu. Ce secteur a également été retenu en raison de la maîtrise du foncier par la commune.

Carte 2. Analyse des espaces disponibles autour du bourg



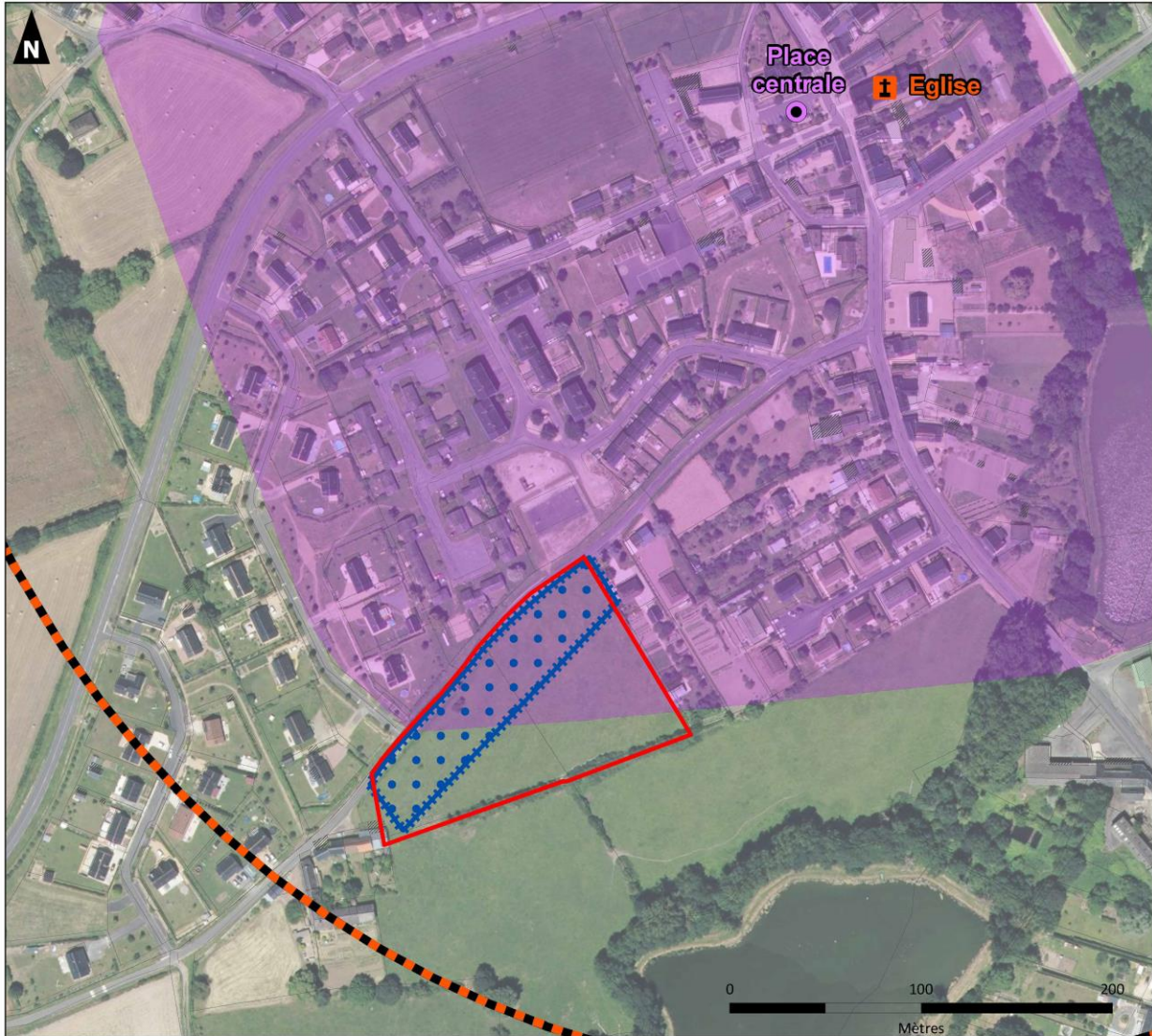
■ Les mesures éviter-réduire-compenser mener à l'échelle du site retenu

Le secteur comprend plusieurs sensibilités majeures ou modérées (artificialisation importante de sols, secteur en extension urbaine) et des sensibilités faibles (localisation en dehors d'un périmètre de captage, présence du réseau d'eau potable et d'assainissement et absence de risque, pollution et nuisances.)

Enjeux	Impact avant ERC	Mesures retenues	Impact après ERC
Milieu physique	Fort >	ME : Evitement de la partie Sud de l'emprise initiale MR : Densité minimale de 15 logements/ha	> Modéré
Ressource en eau	Faible >		> Faible
Risque	Faible >		> Faible
Pollution et nuisances	Faible >		> Faible
Gestion de l'énergie	Faible >		> Faible
Paysage et patrimoine	Modéré >	MR : Limitation de la hauteur dans l'OAP afin de préserver les vues sur la Fare depuis la rue Jean Moulin MR : Interface de qualité avec l'espace public prévue dans l'OAP	> Faible
Patrimoine naturel et biodiversité	Faible >		> Faible







Analyse sectorielle Secteur des Varennes



Sources : IGN - cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2022

-  Périmètre initial
-  Périmètre retenu
-  Périmètre de protection des MH (église)
-  Isochrone de 500 mètres depuis la place centrale