

# **COMMUNE DE BEAUREPAIRE (85)**

**Demande d'examen au cas par cas**

**Projet de lotissement « les douves »**

**18 novembre 2021**



<b>1. CONTEXTE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. UN PLAN DE SITUATION AU 1/25 000 .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION.</b>	<b>6</b>
<b>4. UN PLAN DU PROJET .....</b>	<b>7</b>
OAP élaborée dans le cadre du PLUiH .....	7
Lotissement de la Prée n°3 accordé en décembre 2019 .....	10
<b>5. UN PLAN DES ABORDS DU PROJET .....</b>	<b>12</b>
<b>6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>13</b>
Schéma régional de cohérence écologique et Trame Verte et Bleue .....	13
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique .....	14
Natura 2000, Espaces naturels sensibles, et autres périmètres de protection..	15

## 1. CONTEXTE

Dans la poursuite des objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaurepaire, approuvé le 26 juillet 2012, la collectivité souhaite permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en confortant sa centralité.

La commune de Beaurepaire connaît depuis 1975 une croissance démographique continue ; le nombre d'habitants est passé de 1200 à 2400 entre 1975 et 2017, soit +1200 habitants. Cette hausse de population se confirme sur la période récente : entre 2007 et 2017, la commune enregistre une hausse de 419 habitants supplémentaires (1982 habitants en 2007 et 2401 habitants en 2017).

Cette croissance démographique est liée au solde apparent des entrées-sorties qui vient compenser le solde naturel plus faible mais dynamique. Ce chiffre traduit l'attractivité résidentielle du territoire communal.

Cette augmentation du nombre d'habitants est corrélée à celle du parc de logements. Sur la période 2007 – 2017, le nombre de logements est passé de 728 à 917 unités, soit 189 logements supplémentaires. Cette croissance a été rendue possible par une offre constante en terrains à bâtir en lotissement sur la commune.

La volonté communale est de poursuivre le développement d'une offre d'habitat afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, et plus particulièrement de jeunes familles. Le potentiel des infrastructures communales (école, périscolaire, restaurant scolaire...) permet d'envisager sereinement l'intégration des nouveaux habitants.

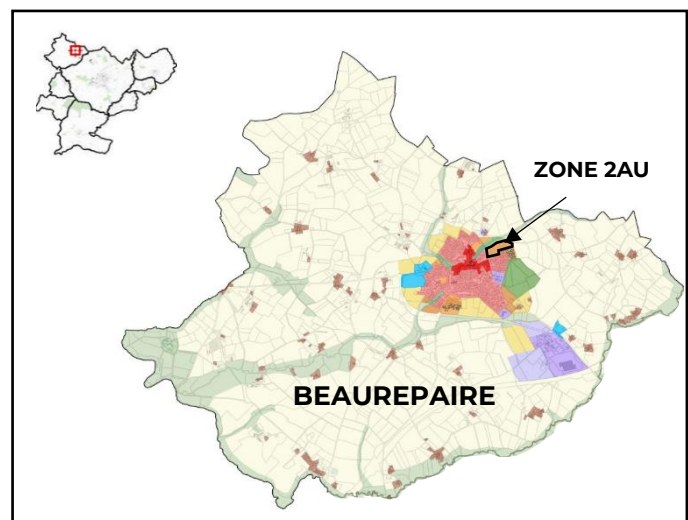
Le projet s'inscrit dans la continuité d'un lotissement accordé en 2019, la somme des surfaces du lotissement de « la Prée n°3 » et du projet de lotissement « les douves » dépasse les 5 hectares. Une demande d'examen au cas par cas est donc requise conformément à la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

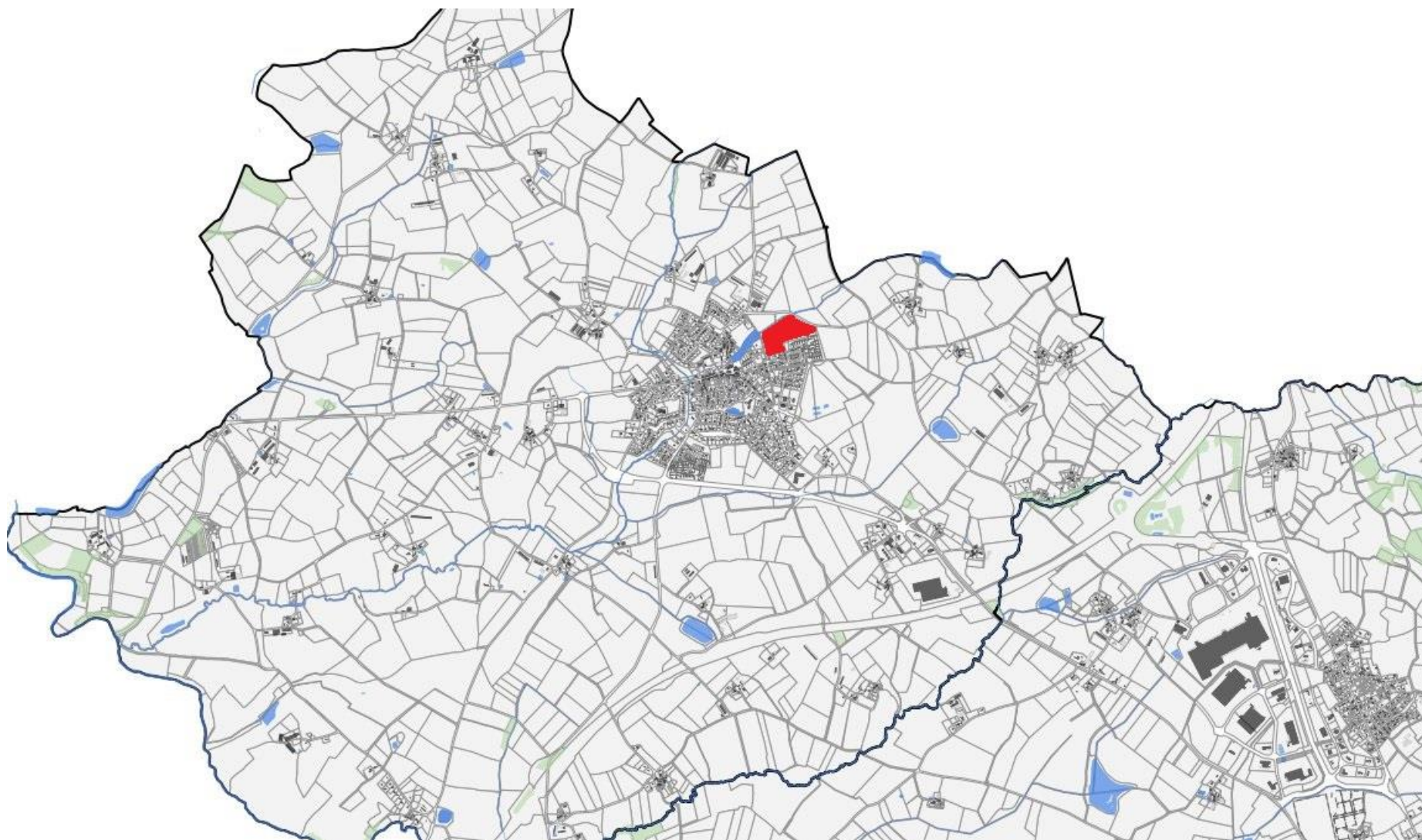
## 2. UN PLAN DE SITUATION AU 1/25 000

La zone se situe sur la parcelle 17 ZH 254.

Représentant une surface d'environ 4,5 hectares, elle est localisée au Nord-Ouest de la Communauté de communes et au Nord-Est du centre-bourg de la commune de Beaurepaire.

*Localisation sur la commune de Beaurepaire*

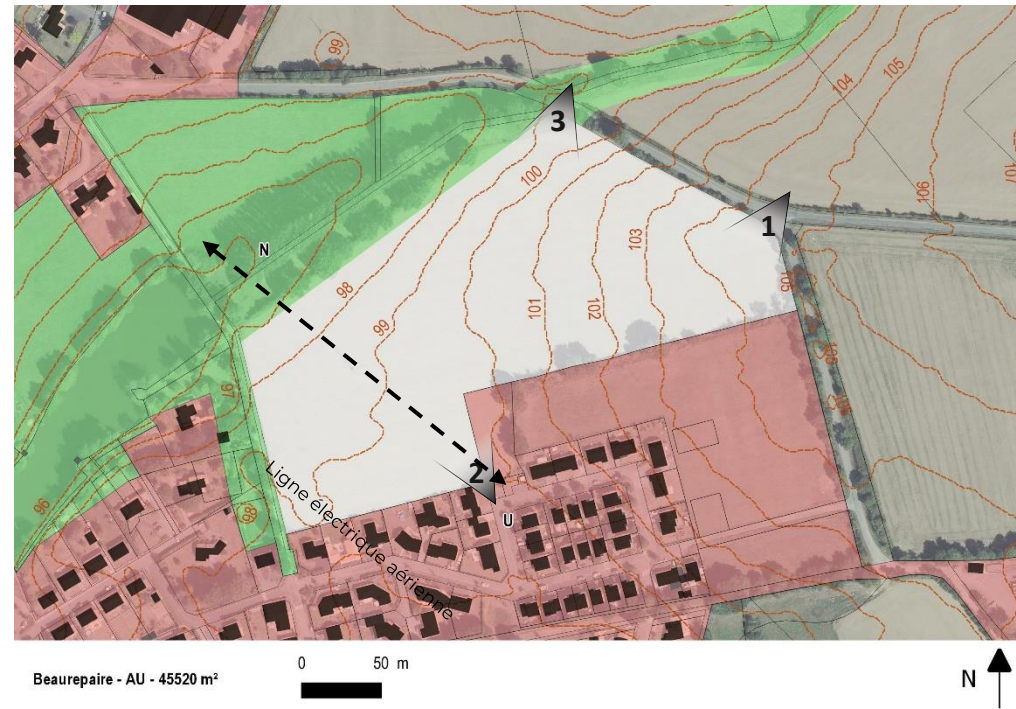




*Localisation sur la commune de Beurepaire*

### 3. PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

Photos prises à l'été 2021 et localisées sur le plan ci-contre.



## 4. UN PLAN DU PROJET

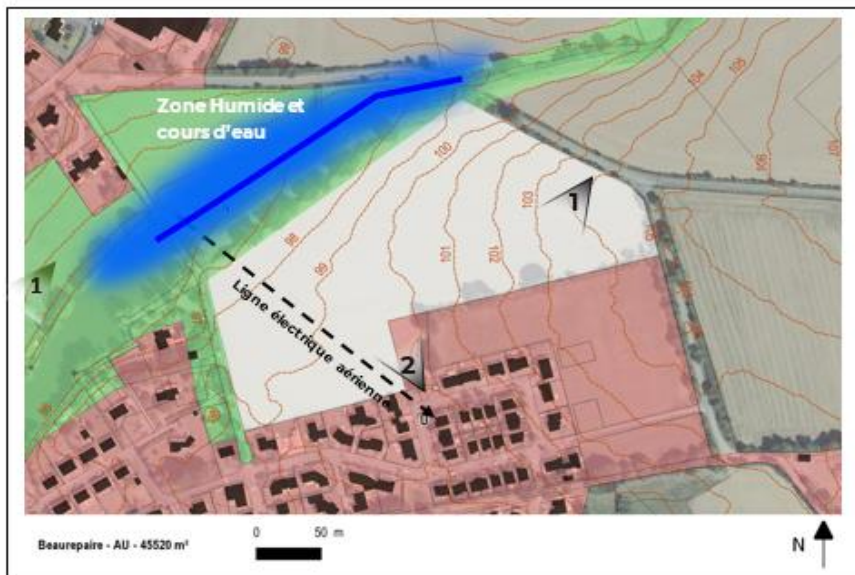
### OAP élaborée dans le cadre du PLUiH

Le projet n'a pas encore été défini en totalité, cependant il s'appuiera sur les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) travaillée sur ce secteur dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration. Un extrait est fourni ci-après pour illustrer l'organisation du futur lotissement.

Extrait des OAP Sectorielles – Habitat du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Herbiers *(document provisoire)*

### LEGENDE TYPE

	Principe de voie à créer
	Principe de voie à créer (si possible techniquement)
	Principe de liaison douce à créer
	Liaison douce existante sur laquelle se raccorder
	Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir
	Arbre existant à conserver
	Alignement d'arbre à planter
	Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou
	Principe de front urbain à mettre en œuvre
	Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager
	Principe de mail planté avec stationnement à aménager



## OAP

### Caractéristiques principales

Le site présente une déclivité relativement importante. Le passage d'une ligne électrique grève également la partie sud-ouest du terrain.

La présence au nord d'un petit cours d'eau (La Maine) accompagné d'une zone humide et d'une haie bocagère composent un atout paysager indéniable pour ce site.

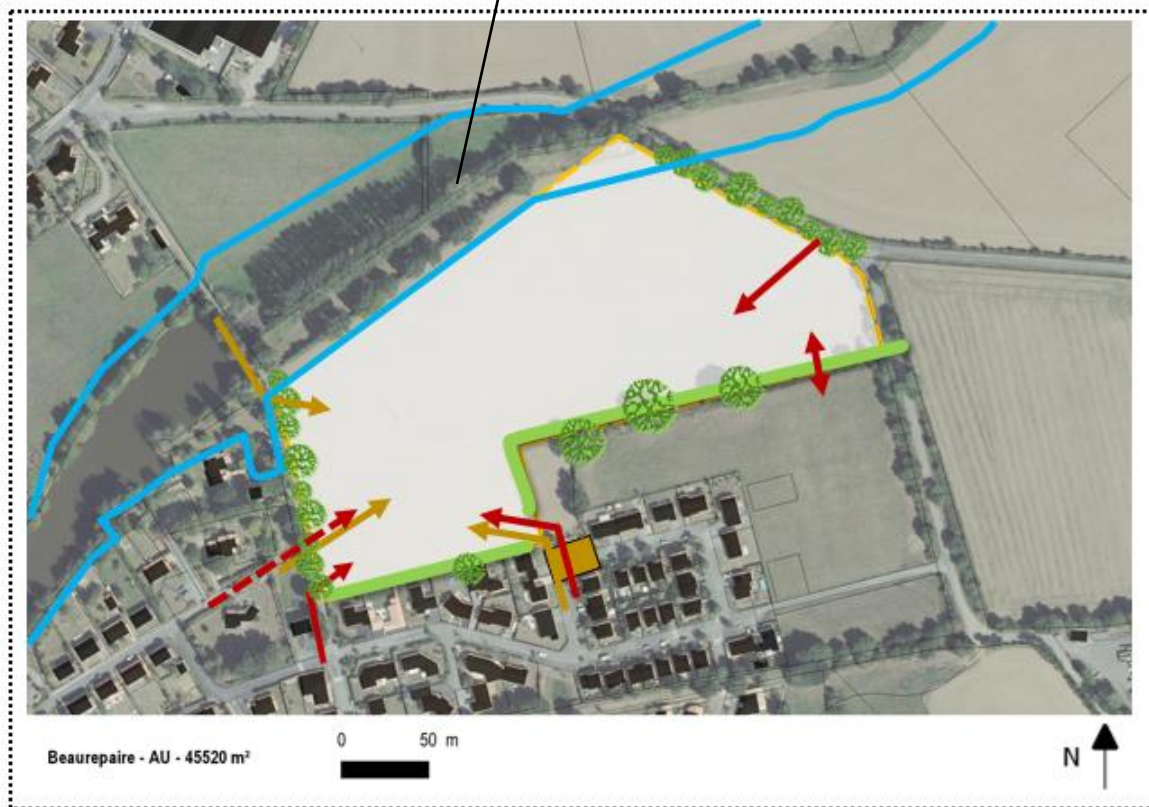
La proximité de plusieurs opérations d'habitat au sud, dont une en cours de construction, intègre ce site dans une zone d'urbanisation plus large.

Beaurepaire





**ZONE INONDABLE**



**Objectifs minimaux :**

Densité brute en logt/ha :

20

Logement Locatif Social en % :

10

OAP SECTORIELLES

Beurepaire

**OAP n°3**

**Prescriptions :**

Le site bénéficie au nord et sur son pourtour d'une présence végétale qu'il s'agit de préserver et de conforter.

Au sud, les vis-à-vis avec les quartiers existants (fonds de parcelles face à face) seront traités par la plantation de haies, afin de préserver l'intimité des habitants.

Les accès s'effectueront par le biais des voies en attente au sud ainsi que sur le chemin du Chiron au nord-est.

**Forme urbaine :**



Logements intermédiaires ou collectifs :  
**15% minimum**

Maisons de ville mitoyennes :  
**30% minimum**

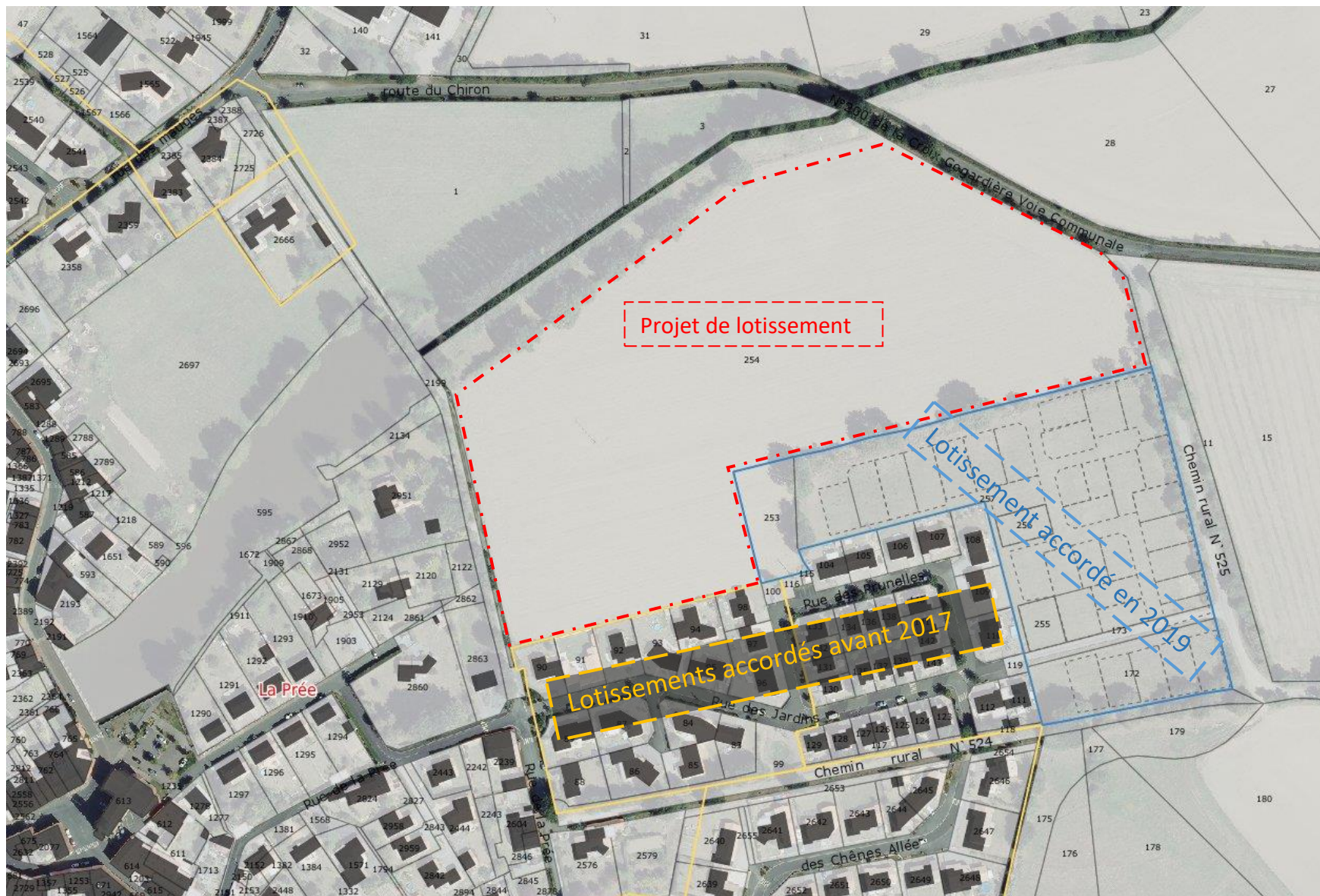


Périmètre zone AU  
**Périmètre de prescription OAP**

## Lotissement de la Prée n°3 accordé en décembre 2019

Un lotissement contigu à la zone accordé en décembre 2019 a été viabilisé et les logements sont en cours de construction. Ce lotissement situé au sud du nouveau projet n'a pas fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas compte tenu des seuils de l'annexe à l'article R.122 du Code de l'environnement. Le plan de composition du lotissement est le suivant :





Site du projet et lotissements limitrophes

## 5. UN PLAN DES ABORDS DU PROJET



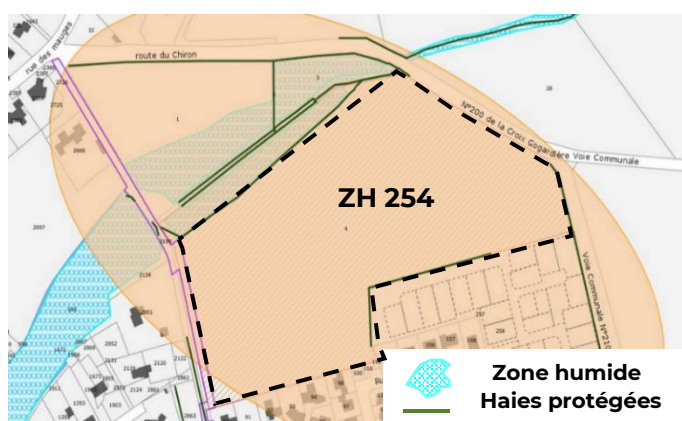
Photo aérienne de l'été 2019.

## 6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015. Les orientations données par le SRCE des Pays de la Loire en matière de TVB distinguent :

- le territoire communal de Beaurepaire comme corridors de territoire. Cette zone protégée correspond à la présence de la trame végétale du Bocage Vendéen, riche en éléments boisés, suffisamment favorable à l'accueil de la faune et de la flore, à travers lesquelles les espaces terrestres peuvent circuler et passer d'un réservoir de biodiversité à un autre.
- et classe le bourg de Beaurepaire, en zone urbanisée dense.



La parcelle est située à proximité immédiate d'une zone humide.

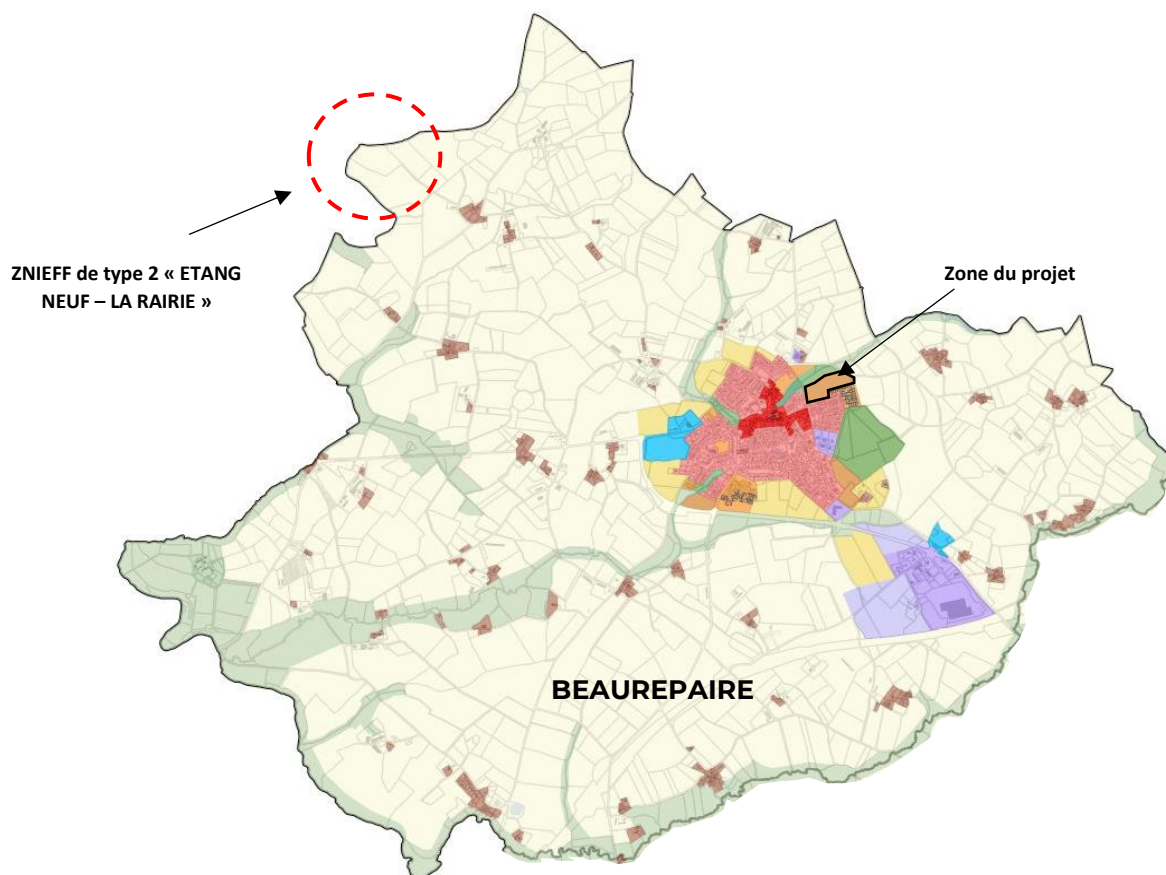
Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, un inventaire des zones humides sur les emprises des futures zones AU a été réalisé en juin 2021 (étude par relevés pédologiques et floristiques). Cette étude permet de déterminer la réelle présence d'une zone humide, et le cas échéant, son périmètre exact, afin de travailler les périmètres des futures zones d'extension en conséquence.

Sur le secteur, cette étude a permis de démontrer qu'aucune zone humide n'est présente sur le périmètre de la zone à aménager. Ainsi, la future zone d'habitation n'a pas d'impact direct sur la zone humide située à proximité.



## Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

*Localisation de la zone par rapport à la ZNIEFF « Etang Neuf – La Rairie »*



Une ZNIEFF est présente sur le territoire de la commune de Beaurepaire :

- ZNIEFF de type II (2<sup>ème</sup> génération) « Etang Neuf – La Rairie »

Le projet n'est pas situé à proximité de la ZNIEFF de type II (2<sup>ème</sup> génération) « Etang Neuf – La Rairie ». Il convient de rappeler qu'une ZNIEFF est une zone inventoriée en raison de son caractère remarquable, mais ne constitue pas une mesure de protection réglementaire. Il s'agit d'un simple inventaire.

## Natura 2000, Espaces naturels sensibles, et autres périmètres de protection

La parcelle n'est concernée par aucun des plans ou protections suivants : Zone Natura 2000 ; Espaces Naturels Sensibles (ENS) ; Périmètres sous régime forestier ; Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ; Plan de protection des captages d'eau potable.

Le projet ne modifie pas les mesures de protection de la trame bocagère et les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE sont maintenues en totalité.

Concernant la zone inondable, le risque d'inondation lié à la présence de la Maine sur la commune de Beaupaire est de niveau 3 (aléa sans enjeu humain). Une partie ponctuelle du projet se situera en zone inondable (voir schéma de l'OAP), cependant le projet d'aménagement en tiendra compte pour limiter la constructibilité sur cet espace.



*Atlas des zones inondables de la Maine – Source DDTM de la Vendée*