ANJOU LOIR & SARTHE
communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme
de Durtal (49)

Modification n°1

1b - Note de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	21/03/2007
Révision simplifiée n°1	-	-	20/02/2008
Révision simplifiée n°2	-	-	21/04/2010
Révision simplifiée n°3			21/04/2010
Révision simplifiée n°4			21/04/2010
Modification simplifiée n°1			10/07/2013
Révision simplifiée n°5			16/04/2014
Révision simplifiée n°6			16/04/2014
Modification n°1	13/05/2019	-	-

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD

1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Durtal a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2007. Il a fait l'objet de 6 révisions simplifiées approuvées en 2008, 2010 et 2014 et d'une modification simplifiée approuvée en 2013.

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme, le Président de la Communauté de communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) a décidé, par arrêté en date du 13 mai 2019, d'engager la Modification n°1 du PLU de Durtal pour notamment adapter les règles du PLU au projet du Val d'Argance et apporter des ajustements aux règlements graphique et écrit.

2 OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

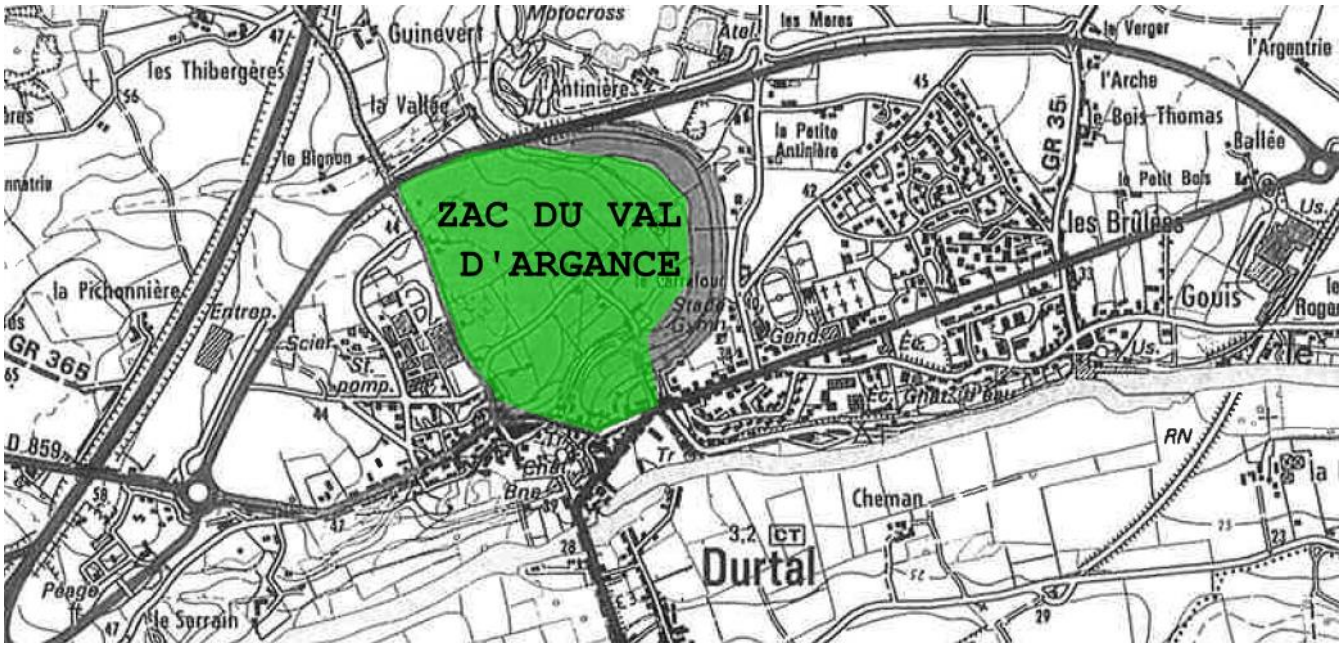
2.1 Adapter le cadre réglementaire aux évolutions de la ZAC du Val d'Argance

2.1.1 Historique du projet

2.1.1.1 Contexte initial

Suite à l'approbation de son Plan d'Occupation des Sols (POS) le 23 janvier 1998, la commune de Durtal a engagé une étude d'aménagement sur le secteur de la Sablonnière en vue de son urbanisation sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) (secteur vert sur la carte ci-après).

L'objectif premier de la création de cette ZAC est « d'offrir un parc de logements étoffé afin d'assurer l'équilibre démographique de la commune, nécessaire pour le développement économique local et la pérennité des commerces, des équipements et des services publics. »



Située au Nord et à proximité immédiate du centre bourg, La ZAC dite du « Val d'Argance », alors zone agricole, constitue donc par son ampleur - environ 23 hectares -, sa localisation et sa vocation, un enjeu pour le développement de la ville.

2.1.1.2 Des enjeux structurants

La géomorphologie joue un rôle prépondérant dans la structure paysagère de La Sablonnière. Elle confère au site une très grande sensibilité. En effet, le vallon de l'Argance est topographiquement très marqué, ce qui crée un jeu de relations visuelles dynamiques majeur entre les deux coteaux (coteau

Ouest de La Sablonnière - coteau Est abrupt et densément végétalisé) et le plateau Ouest de la maison de retraite.

De plus, la Sablonnière se caractérise par une certaine indépendance relationnelle par rapport au bourg pourtant très proche, accentuée par le val et les jardins. On note cependant un lien visuel mais indiscutable avec la salle de sports et une accroche très forte avec les toits du château que ce site domine.

Dans ce cadre, le programme de la ZAC du Val d'Argance insiste sur trois aspects, lesquels ont prévalu à l'organisation et à l'intégration de la future zone d'habitat dans son environnement, et à la définition de son parti d'aménagement :

- le respect des lignes de force du paysage ;
- la valorisation des lisières - depuis la déviation et le long du val d'Argance ;
- un réseau viaire structurant et hiérarchisé.

2.1.1.3 Le programme initial de la « ZAC du Val d'Argance »

Afin de traduire ces principes de cohérence urbaine, fonctionnelle et paysagère, tout en satisfaisant au souhait de variété des offres en matière de logement, le programme général inital de 180 constructions s'établit sur trois zones :

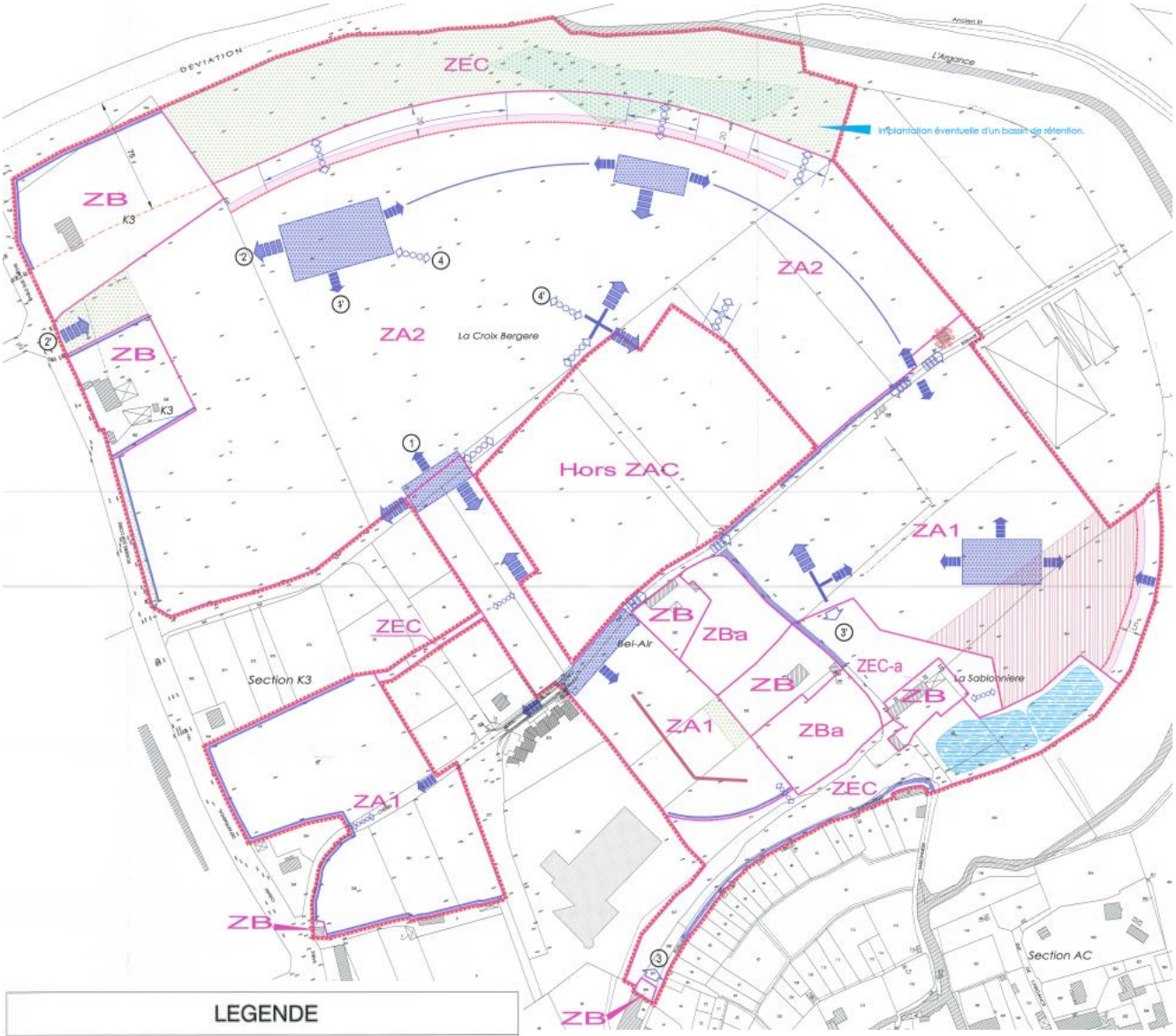
- la zone ZA qui a pour objet principal l'accueil de l'habitat diversifié. Elle comprend :
  - > le secteur ZA1, situé au sud de la ZAC, en lisière du val d'Argance et de la ville ancienne. Il est affecté d'une densité de constructions faible à modérée et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 15% du total des logements sont autorisées. Ce secteur peut accueillir un programme maximal de 70 logements.
  - > ZA2, affecté d'une densité de constructions modérée, et où les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 30% du total des logements sont autorisées. Ce secteur peut accueillir un programme maximal de 110 logements.
- la zone ZB qui est affectée aux extensions des constructions existantes et à la réalisation limitée d'habitat individuel.
- la zone ZEC qui concerne les espaces publics non cessibles tels que les sites paysagers, les équipements liés aux divers réseaux (bassin de rétention notamment) et éventuels équipements publics complémentaires à l'habitat. Elle comprend le secteur ZEC-a admettant les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.

Pour obtenir la forme urbaine recherchée, tant dans les implantations, que dans les hauteurs et les ambiances végétales, l'opération de ZAC s'est dotée d'un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), d'un Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) et d'un cahier des prescriptions particulières.

Le tableau ci-après détaille les surfaces des différentes zones ainsi que leur coefficient d'occupation des sols (COS) et leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

	surface totale (m²)	surface cessible (m²)	C.O.S. appliqué	S.H.O.N. globale (m²)
zone ZA	177 690	115 499	0,4	46 199
Secteur ZA1	70 411	45 767	0,4	18 307
Secteur ZA2	107 279	69 731	0,4	27 893
zone ZB	18 439	18 439	0,2	3 688
zone ZEC	39 350	19 049	0,2	3 810
Surface totale de la ZAC	235 479	152 987		53 697

La différenciation de densité entre les secteurs ZA1 et ZA2 devait permettre la réalisation d'opérations plus aérées dans la partie sud de la ZAC, donnant sur le Val d'Argance et sur le village ; de plus, elle devait induire une variété d'opérations dans l'ensemble du site.



LEGENDE

Périmètre de la ZAC.

Limite de zone.

Sites d'implantation des bassins de rétention.

(3') (3) Liaison incluant un espace piétonnier

Faîtage des constructions :

Sens d'orientation obligatoire du faîtage principal.

Secteur dans lequel l'orientation du faîtage principal doit être parallèle aux courbes topographiques du terrain naturel.

Implantation des constructions :

Ligne d'implantation obligatoire des façades arrières des constructions principales.

Marge de recul obligatoire des constructions en application de l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme.

Marge de constructibilité limitée.

Passage et type de voie routière à créer :

Type A : voie à caractère principal comportant une plate-forme d'au moins 15 mètres.

Type B : voie à caractère secondaire comportant une plate-forme d'au moins 9 mètres.

Type C : voie à caractère mixte, faisant l'objet d'un traitement paysager spécifique. (Se reporter au cahier des charges)

Passage et type d'espace piétonnier à créer :

Type A : espace piétonnier à caractère principal d'une emprise minimale de 10 mètres.

Type B : espace piétonnier à caractère secondaire d'une emprise minimale de 5 mètres.

Intersection et orientation des voies et chemins piétonniers :

Secteur d'implantation de l'espace piétonnier.

Secteur d'implantation de l'intersection.

Implantation obligatoire de l'intersection.

(1') (1) Points de rencontre obligatoire d'une même voie.

Orientation obligatoire de l'axe de la voie à créer.

Accès automobile interdit.

Plantations à créer et patrimoines à conserver :

Espace boisé à conserver.

Site d'implantation d'espace paysager à créer.

Patrimoine bâti à conserver.

Chemin existant à conserver.

2.1.2 Evolution du programme de la ZAC

2.1.2.1 SCoT : un cadre règlementaire local en cours de définition

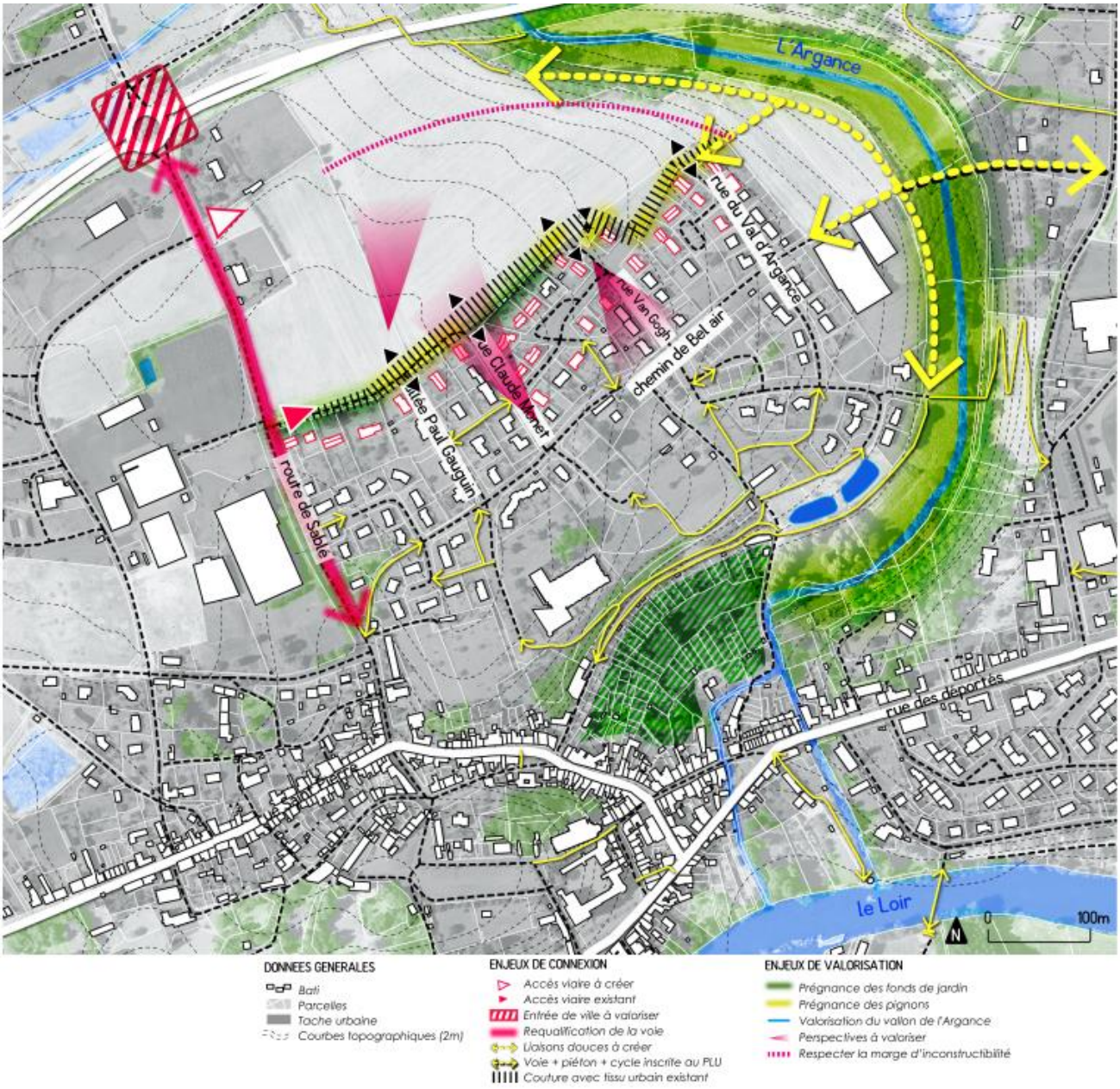
Le Pays des Vallées d'Anjou ayant été dissous des suites de la réforme territoriale, le SCoT rattaché à cet ancien syndicat mixte est devenu caduque. La commune de Durtal n'est donc concernée aujourd'hui par aucun SCoT opposable.

La Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe (CCALS) à laquelle appartient Durtal s'est vue rattachée au Pôle Métropolitain Loire Angers en 2017. Le 29 janvier 2018, les élus du Pôle Métropolitain ont engagé l'élaboration d'un SCoT.

Dans cette attente, la ZAC du Val d'Argance engagée il y a près de 20 ans, fait évoluer ces principes et son programme d'aménagement sur ses deux dernières tranches pour tendre vers les orientations et objectifs du feu SCoT du Pays des Vallées d'Anjou.

2.1.2.2 Des enjeux d'aménagement actualisés

En 2018, la commune de Durtal a convenu avec ALTER, société en charge de l'aménagement de la ZAC, de faire évoluer le plan d'aménagement des deux dernières tranches (5 et 6), défini il y a plus de 15 ans.



Il s'agit tout à la fois de s'inscrire dans les grandes lignes directrices du programme initial tout en donnant un souffle nouveau au travers des enjeux suivants :

- Adapter la production de logements aux besoins et aspirations de la population ;
- Valoriser les perspectives sur la vallée de l'Argance ;
- Tirer parti de la topographie dans la constitution du quartier (voirie, orientations des parcelles...) ;
- Valoriser et renforcer les promenades de l'Argance ;
- Ménager un recul vis à vis de la voie de contournement dans le prolongement de la vallée ;
- Ajuster les aménagements de la route de Sablé et positionner un nouvel accès au quartier ;
- Travailler finement la couture avec les tranches précédentes (rapport aux parcelles privatives, orientation du bâti, continuités piétonnes et viaires...) ;
- Constituer un réseau de liaisons douces complémentaire au réseau existant (convergence vers les pôles de vie)

2.1.2.3 Un scénario d'aménagement revisité

Pour répondre à ses enjeux, le scénario retenu par la commune est structuré par un maillage viaire hiérarchisé et fonctionnel :

- assurant la fluidité des déplacements et la lisibilité des parcours composés à partir de la charpente paysagère ;
- évitant les situations d'enclavement, favorisant les principes de bouclage pour permettre l'autonomie de desserte des différents secteurs pour un phasage maîtrisé et progressif ;
- multipliant les points d'entrée du quartier pour diffuser les flux : cinq points d'accroche viaire depuis les tranches précédentes, et une connexion depuis la route de Sablé ;
- proposant une voirie de desserte principale, dont le tracé s'inscrit dans la topographie, reliant la rue Van Gogh et la route de Sablé et à partir de laquelle se déclinent des voies de desserte secondaires.

L'accent est donné à la valorisation et la mise en scène des aménités du site par les parcours urbains :

- en composant un projet urbain à l'appui des contraintes (la topographie) et aménités du site (valoriser les vues et l'accès à la vallée de l'Argance) ;
- en portant une attention forte à la qualité des espaces publics qui ont pour vocation de profiter à la fois aux futurs habitants et aux riverains, tout en soignant la couture avec l'existant pour préserver les intimités de chacun (gestion des franges, mise à distance entre le quartier projeté et les riverains...) ;
- en favorisant les continuités douces par le développement d'un maillage piéton dans la continuité des cheminements existants : création d'une lanière paysagère centrale orientée Nord-Sud qui s'inscrit dans la continuité de la rue Claude Monet ; convergence des flux piétons vers cet axe paysager structurant qui recompose un parcours d'agrément vers le Val d'Argance.
- en mettant en scène tant que possible le chemin de l'eau en fonction de la topographie afin que ces aménagements participent à l'animation des espaces publics : un stockage échelonné des eaux pluviales pour une connexion au point de raccordement prévu à cet effet (rue du Val d'Argance), avec un rejet in fine dans le bassin existant
- En créant des ambiances naturelles, fidèles à l'image de Durtal, par des aménagements sobres.

Enfin, la programmation d'au moins 140 logements (soit au moins 18 logements/ha) dans les tranches 5 et 6 s'appuiera sur une composition cohérente aux formes urbaines diversifiées :

- en proposant des formes urbaines adaptées à la déclivité du site en répartissant les îlots constructibles en conséquence ;

- en proposant des typologies de logements (lots libres, individuels groupés…) et des statuts d'occupation diversifiés, avec des gabarits adaptés à leur environnement bâti et végétal ;
- en favorisant les possibilités de densification aux abords des espaces publics paysagers.

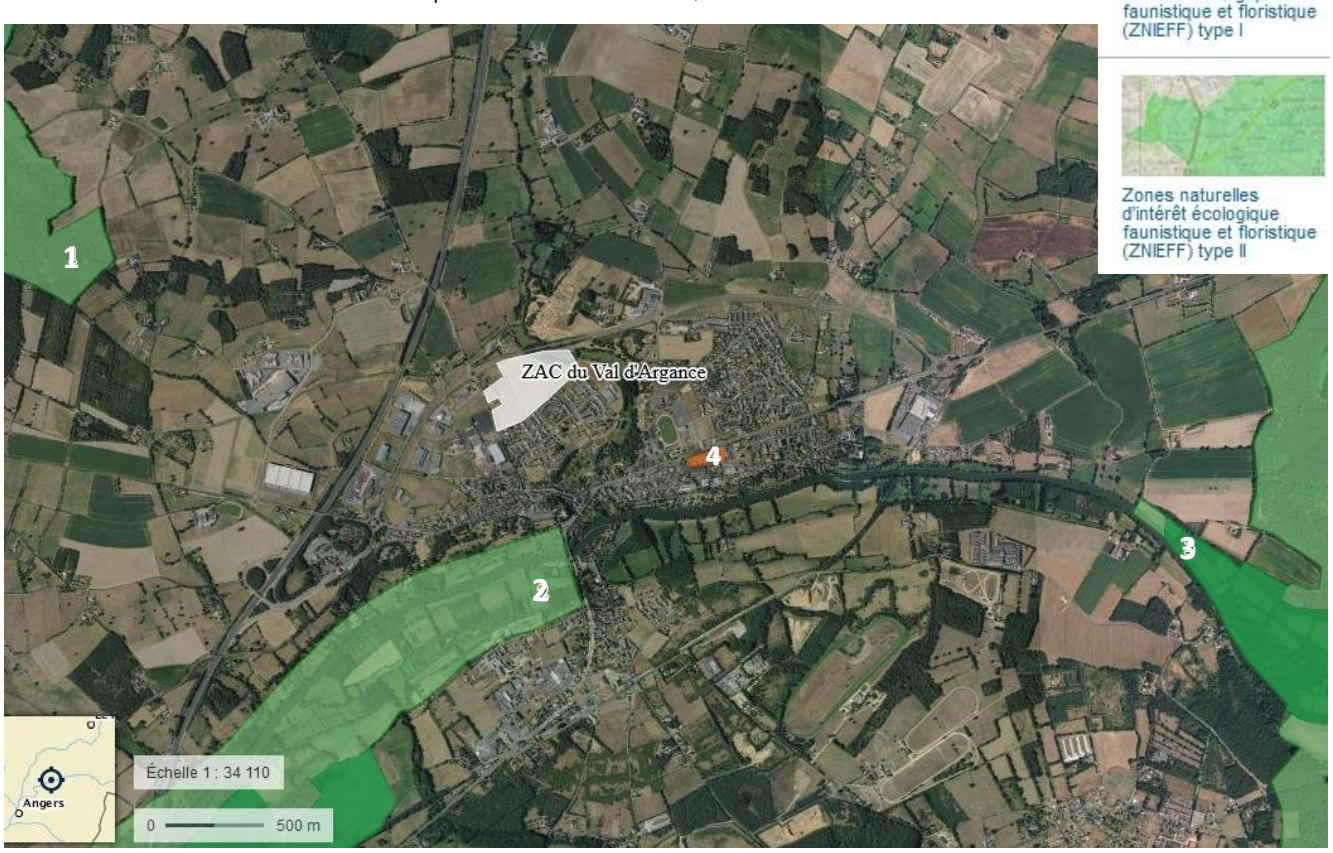
La présente modification vise à prendre en compte ce scénario d'aménagement dans les documents règlementaires du PLU de Durtal pour assurer la mise en œuvre opérationnelle des tranches 5 et 6 de la ZAC du « Val d'Argance » tout en sachant que le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), le Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) et le cahier des prescriptions particulières ne constitueront plus des documents opposables. Ces ajustements doivent également contribuer à densifier les premières tranches réalisées.

2.1.3 Contexte environnementale

2.1.3.1 Les zones de protection et d'inventaire

A l'échelle de la commune on retrouve plusieurs zones naturelles protégées :

1. la ZNIEFF de type 2 « Bois du Grip » (Identifiant : 520220011) distante de 2 kms du périmètre de la ZAC ;
2. la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Loir en Maine et Loire » (Identifiant : 520007293) distante de 580 mètres du périmètre de la ZAC ;
3. la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Loir de Pont de Braye à Bazouges sur Loir » (Identifiant : 520007289) et la ZNIEFF de type 1 « Rives et abords du Loir de la Fléche à Bazouges sur le Loir » distantes de 3 kms du périmètre de la ZAC ;
4. Un arrêté de protection de Biotope « Combles de l'Ecole René Rondeaux » distant de 720 mètres du périmètre de la ZAC ;



Zones naturelles protégées sur le territoire de la commune de Durtal

Approuvé en 2007, le PLU de Durtal n'intègre pas d'étude Trame verte et bleue.

2.1.3.2 Etude d'impact de la ZAC du « Val d'Argance »

Dans le cadre de la procédure d'aménagement de la ZAC du Val d'Argance, une étude d'impact a été réalisée en 2000. Celle-ci a identifié les impacts et mesures compensatoires qui ont été résumés comme suit dans le résumé non technique :

milieu physique	
Impacts du projet	Mesures compensatoires
> augmentation des surfaces imperméabilisées	> Traitement des eaux usées : la ZAC sera raccordée à la station d'épuration ; > Un bassin de rétention permettra d'écrêter les crues et de réduire la charge polluante.
richesses naturelles et culturelles	
Impacts du projet	Mesures compensatoires
> les impacts paysagers seront limités à quelques disparitions de haies et de prairies d'un intérêt peu élevé. A un paysage rural va succéder un paysage urbain ouvert sur le coteau est et sur le bourg de Durtal. Les risques d'homogénéité du paysage sont écartés par un aménagement paysager et une organisation du réseau viaire de qualité, jouant sur la diversité des perspectives ; > En matière de patrimoine, la partie à l'ouest de la Sablonnière est en interaction avec le château de Durtal ; > Le sentier bourg - la Sablonnière - Bel-Air - bourg, relativement fréquenté verra son environnement modifié ; > Les impacts sur la flore et la faune seront limités. Aucune espèce protégée n'est présente dans la zone d'étude.	> L'aménagement paysager de la ZAC aura pour objectif : > de conserver la trame végétale qui peut et mérite de l'être > un aménagement paysager des espaces publics (respect du modelé, recréation d'une trame bocagère à base d'espèces d'arbres et d'arbustes locales, permettant une transition douce vers l'Argance et une bonne intégration paysagère de la ZAC. > un aménagement paysager des lots par le biais d'un règlement de ZAC . > L'aménagement de la ZAC tient compte dans son ensemble de l'interaction avec le château de Durtal et particulièrement à l'ouest de la Sablonnière, l'urbanisation en croissant y ménageant des espaces végétalisés importants. > Le sentier bourg - la Sablonnière - Bel-Air - bourg sera amélioré par la double haie bocagère du chemin creux de Bel Air et par les plantations au nord de la Sablonnière. > La conservation de la trame végétale la plus remarquable (limitée) et les plantations qui seront effectuées auront un effet écologique non négligeable (effets brise-vent, hydraulique et bénéfiques pour la faune).
Aspects socio-économiques	
Impacts du projet	Mesures compensatoires
> La ZAC, par le coût d'accession à la propriété limité qu'elle permet, aura certainement un effet attractif. Pour bien gérer l'afflux de population, la commercialisation s'étalera dans le temps et des accès aux équipements et services sont prévus. > La ZAC va entraîner la disparition de terrains agricoles, sans engendrer de déséquilibres graves d'exploitation. > Les impacts sur les réseaux sont limités à une ligne aérienne Moyenne Tension de	> L'état des lieux permettra d'évaluer les dommages causés (agriculture notamment) qui feront l'objet d'une indemnisation. > Le niveau sonore à rechercher en façade des maisons qui seront les plus proches de la déviation est réglementé par l'arrêté du 30 mai 1996 (Annexe 9).

20 000 V, à des réseaux enterrés et à des servitudes supplémentaires engendrées par de nouveaux réseaux. > La ZAC engendrera une production supplémentaire de déchets ménagers. > En matière de bruit, des impacts de la déviation peuvent se révéler (circulation automobile au cas où des maisons seraient situées à ses abords.	
Pendant la phase travaux	
Impacts du projet	Mesures compensatoires
> Les travaux de réalisation de la ZAC peuvent entraîner des nuisances de chantier pour les riverains et des risques ponctuels de pollution (poussières, gênes sonores, lessivage de boues).	L'organisation des travaux sera régie de manière à : > limiter les nuisances en réduisant au maximum la durée des travaux. > limiter les nuisances à un espace réduit. Si le chantier doit empiéter sur des zones agricoles, des indemnités devront être envisagées. Des bassins de décantation provisoires devront être disposés à l'aval des zones de chantier.

2.1.3.3 Etude pour la définition des zones humides

En sus de l'étude d'impact et pour améliorer la connaissance environnementale du site de projet, un inventaire des zones humides a été réalisé en avril et mai 2019.

Occupation du sol des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance (THEMA Environnement – ALTER Cités)

L'analyse de la flore et des habitats couvrant le site d'étude a permis de mettre en évidence l'existence d' une zone humide, d'environ 3 370 m², associée à une mégaphorbiaie (en bleue sur la carte ci-dessus). Les autres secteurs du site d'étude ne sont pas classés en zones humides au regard du critère « habitat-botanique ». En complément, d'investigations pédologiques ont été effectuées. Les points de sondage sont identifiés ci-après.

Cartographie des points de sondage pédologique et zone humide selon le critère pédologique (THEMA Environnement – ALTER Cités)

Localisation de la zone humide retenue sur le site d'étude

La superposition des investigations botaniques et pédologiques permet de conclure à la présence d'une zone humide correspondant à la zone de superposition des critères botaniques et pédologiques.

La zone humide définit représente une superficie d'environ 3 370 m2.

Dès lors, le projet d'aménagement portant sur le plateau, il ne sera pas concerné par la rubrique 3.3.1.0 relative à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zones humides ou de marais, dans la mesure où le projet n'impactera pas la zone humide.

Situées aux abords directs du bourg de Durtal et ceinturées par la voie de contournement, Les tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance vont artificialiser environ 8 hectares de terres aujourd'hui agricoles. La présente modification vise à intensifier leur usage par la densification de l'opération initialement projetée et à permettre la densification des tranches déjà réalisées.

Les principes et programme d'aménagement envisagés vont permettre d'accroitre la qualité urbaine et paysagère de la ZAC, de donner plus de place aux mobilités actives et de diversifier les formes urbaines pour répondre aux besoins du plus grand nombre et maximiser l'usage du foncier.

L'étude d'impact de la ZAC a permis d'appréhender dès 2000 les incidences du projet sur l'environnement et d'identifier les mesures compensatoires à mettre en œuvre. En 2019, un inventaire zones humides est venu compléter les connaissances environnementales sur le secteur de projet. Une zone humide a été identifiée dans un secteur non constructible de la ZAC au sein duquel se situent par ailleurs les boisements et fourrés mésophiles spontanés repérés dans le cadre de l'étude. Aucun enjeu environnemental particulier supplémentaire n'est donc identifié sur le secteur de projet.

2.1.4 Modalités d'intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance

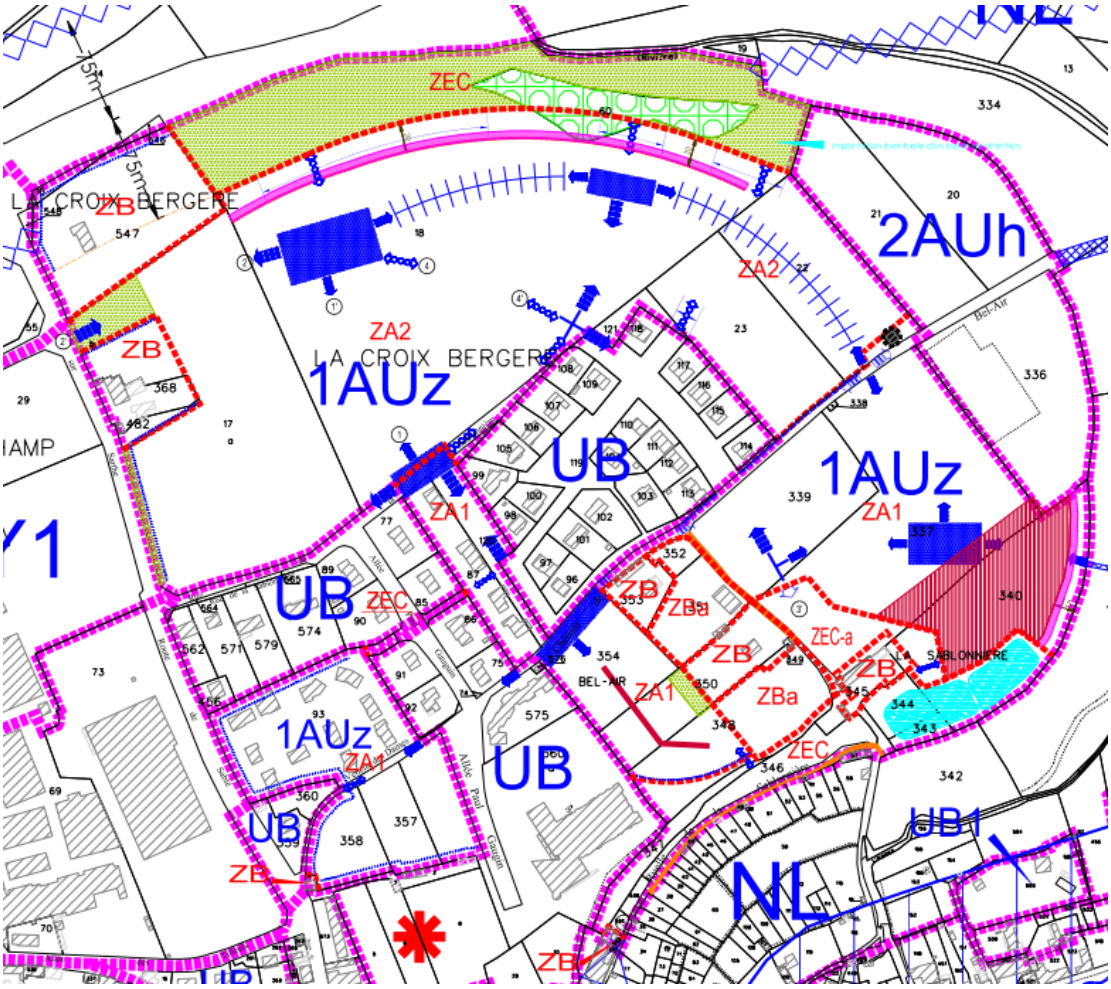
Au- travers de la présente modification, il s'agit d'intégrer le nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance par :

1. la suppression de tous les sous-secteurs (ZA1 ;ZA2 ; ZB ; ZEC) de la zone 1AUz et des principes d'aménagement figurant au plan de zonage ;
2. la modification de l'orientation d'aménagement n°3 du Val d'Argance ;
3. le regroupement des règles associées aux sous-secteurs (ZA ; ZB ; ZEC) dans un règlement unique associé à la zone 1AUz (plus de secteur) ;
4. la modification des articles 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 du règlement de la zone 1AUz.

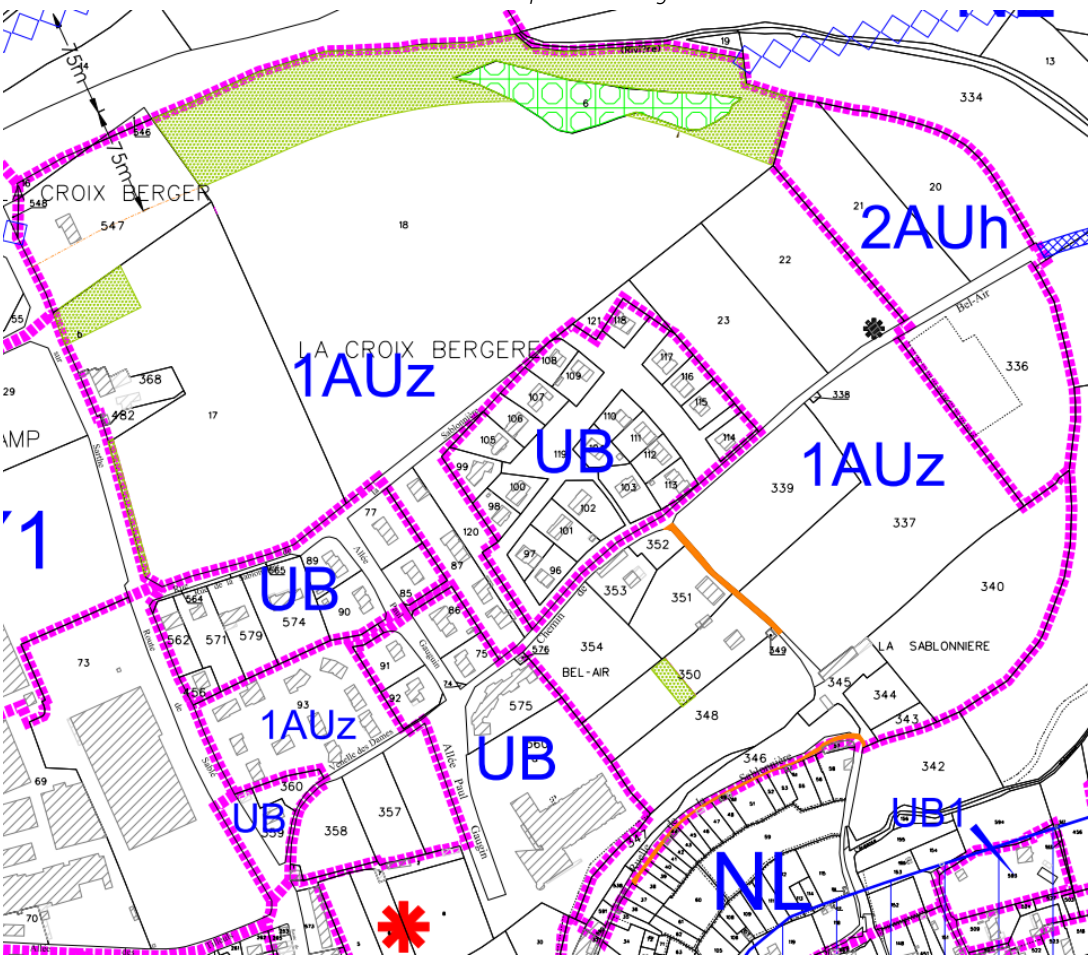
2.1.4.1 Modification du règlement graphique

La suppression des sous-secteurs ZA1 ;ZA2 ; ZB et ZEC et des principes d'aménagement (identifiés par des figurés bleus au plan de zonage initial) résulte à la fois de la suppression du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) et du cahier des prescriptions particulières de la ZAC du Val d'Argance.

Elle constitue par ailleurs un préalable à la mise en œuvre de nouveaux principes d'aménagement tenant compte tout à la fois des aspirations des futurs habitants, des ambitions politiques de la commune et des objectifs fixés par les règlementations locales et nationales relatives notamment à la préservation des terres agricoles.



Zone 1AUz avant modification - plan de zonage du PLU de Durtal



Zone 1AUz après modification - plan de zonage du PLU de Durtal

2.1.4.2 Modification de l'orientation d'aménagement n°3 du Val d'Argance

Actualisation des orientations écrites

La modification de l'orientation d'aménagement n°3 du Val d'Argance consiste dans un premier temps à recentrer le propos de l'orientation d'aménagement sur les tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance, celle-ci traitant initialement de l'entièreté du périmètre de projet.

Les orientations écrites sont par conséquent actualisées pour tenir compte des tranches déjà réalisées et adapter le contenu aux futures phases d'urbanisation. Il en est ainsi des paragraphes relatifs à la préservation des vues, au réseau viaire, aux liaisons piétonnes et à la distribution de la zone.

Zones humides

Concernant la prise en compte de la valeur environnementale du site, il est ajouté que, *« suite à des investigations terrains réalisées préalablement à l'aménagement des dernières tranches de la ZAC, une zone humide est repérée sur le schéma d'aménagement. Elle est située dans la zone verte non constructible et doit être protégée. »*

Densification du programme de logements

En lieu et place de l'orientation initiale qui prévoyait que « le projet ainsi proposé peut comprendre de 160 à 180 logements » sur l'entièreté de la ZAC, il est précisé les nouveaux attendus en matière de densité du programme de logements des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance :

« I. Programme de logements des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance

La composition par îlot du projet permet une programmation de la réalisation en phases successives. *L'aménagement des premières tranches du projet ayant été réalisé au début des années 2000 ; il s'agit aujourd'hui d'engager les deux dernières tranches de la ZAC du Val d'Argance (tranches 5 et 6) avec une production de logements réévaluée à la hausse. Sur un périmètre constructible d'un peu plus de 8 hectares, l'objectif est de proposer une densité en cohérence avec les règlementations locales et nationales qui luttent contre l'artificialisation des terres agricoles.*

Densité de logements attendue : au moins 18 logements par hectare (soit au moins 144 logements). »

Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement n°3 du Val d'Argance se focalisent sur les deux dernières tranches qui vont être urbanisées. Elles doivent permettre à la commune d'intensifier l'aménagement de cette zone de projet, située aux portes du bourg de Durtal et à proximité des équipements.

Les objectifs de densité sont réévalués de manière importante sachant que les tranches 5 et 6 ne concernent qu'une partie du secteur ZA2 sur lequel était prévu la réalisation d'un maximum de 110 logements D'une manière plus générale, les orientations doivent donc permettre l'émergence d'un projet d'aménagement rénové, ambitieux et durable.

Orientation d'aménagement graphique n°3 Val d'Argance avant modification

Orientation d'aménagement graphique n°3 Val d'Argance après modification

2.1.4.3 Ajustements du règlement de la zone 1AUz

Avant d'évoquer la modification des différents articles de la zone 1AUz, il doit être précisé que la suppression des sous-secteurs ZA1 ;ZA2 ; ZB et ZEC a pour première incidence la fusion des règlements associés au sein d'un unique règlement de la zone 1AUz. Sur cette base, le règlement de la zone 1AUz est modifié comme suit (*Les ajouts apportés au règlement sont identifiés ci-après en gras, italiques et soulignés.) :*

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Avant modification	Après modification
Dispositions particulières à la zone 1AUz Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1.	supprimé
Ne s'agissant pas d'une disposition particulière à la zone 1AUz, celle-ci est supprimée pour ne conserver que les dispositions générales de l'article 1AU1 stipulant la même règle.	
ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
Avant modification	Après modification
2.5 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUz: Dans le secteur ZA, sont admis sous condition : > Sont admis dans le secteurZA1 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 15% de l'ensemble des logements réalisés dans le secteur. > Sont admis dans le secteur ZA2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Les opérations d'habitats groupés à raison d'un maximum de 30% de l'ensemble des logements réalisés dans le secteur. > Et de plus sont admis dans les secteurs ZA1 et ZA2 : Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m2. La création de piscine. Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.). Les aires de stationnement. Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. Dans le secteur ZB, sont admis sous condition : L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de réalisation, jusqu'à concurrence de 30 % de leur emprise au sol. A l'exclusion de la zone ZBa : sur la même unité foncière, les constructions nouvelles dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Les bâtiments annexes à l'habitation. Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m2.	2.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUh, 1AUh1, 1AUha et ***1AUz*** : Sont admis sous condition dans les secteurs : > 1AUh, 1 AUh1 et ***1AUz*** : une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements. > 1AUha : une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements. Les activités artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition : > Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat > Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. > Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.). Les aires de stationnement. Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. <u>> Dans le secteur ZBa, sont admis sous condition :</u> L'occupation du sol sous forme de jardin et/ou de parc d'agrément Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m2 Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m2 et d'une hauteur et d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysagers des terrains et espaces libres. <u>Dans le secteur ZEC, sont admis sous condition :</u> Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m2. Les aires de stationnement. Les équipements publics d'infrastructure (relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, etc.). Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. <u>> Sont également admis dans le secteur ZEC-a :</u> Les équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de réalisation, jusqu'à concurrence de 20% de leur emprise au sol. Les bâtiments annexes à l'habitation.	

Pour simplifier et rendre plus cohérent le règlement associé aux différentes zones de développement dédiées à l'habitat, les règlements des sous-secteurs de la zone 1AUz sont supprimés et rattachés au règlement des zones 1AUh, 1AUh1, 1AUha, règlement qui laisse davantage de place à l'expression des projets urbains.

ARTICLE 1AU3 ACCES ET VOIRIE

Avant modification	Après modification
3.2 Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 5 mètres et respecter les indications définies au Plan d'aménagement de zone, et présenter au minimum les emprises suivantes : > Pour les voies principales (type A), une plate-forme d'au moins 15 mètres;	*<u>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</u>* *<u>Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.</u>* *<u>Les voies en impasse de plus de 100 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de</u>*

> Pour les voies secondaires (type B), une plate-forme d'au moins 9 mètres; > Pour les voies tertiaires et voies en impasse, une plate-forme d'au moins 7 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent avoir une longueur au plus égale à 100 mètres et être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement doit présenter un diamètre intérieur de 15 mètres minimum. Les voies et cheminements piétonniers inscrits au plan d'aménagement de zone doivent être réalisés.	*permettre aux véhicules, et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets,…) de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement doit présenter un diamètre intérieur de 15 mètres minimum.*

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) supprimé, les règles strictes associées n'ont plus lieu d'être. L'article 1AU3 modifié de la zone 1AUz n'en fait donc plus mention. Cela doit contribuer à réduire les larges emprises de voies définies auparavant. Par ailleurs, l'écriture de la règle relative aux voies en impasse est reprise pour clarifier son expression.

ARTICLE 1AU5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Avant modification	Après modification
Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire peut être refusée ou soumise à conditions. Dans le secteur ZA1 la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à : > 650 m2, pour les opérations d'habitat individuel. > 250 m2, pour les opérations d'habitats groupés. Dans le secteur ZA2 la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à : > 500 m2, pour les opérations d'habitat individuel. > 250 m2, pour les opérations d'habitats groupés.	Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la zone, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, l'autorisation de construire peut être refusée ou soumise à conditions.

Limitant les possibilités de densification des opérations d'habitat, les règles fixant des surfaces minimums de construction ne peuvent plus être réglementées. Les dispositions de la zone 1AUz concernées sont donc supprimées.

ARTICLE 1AU6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avant modification	Après modification
6.1 Dispositions générales Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires figurant au Plan d'Aménagement de Zone. En l'absence d'indications graphiques figurant au P.A.Z., toute construction doit être implantée à une distance minimale : > de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, > et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes. 6.2 Occupations autorisées dans les marges de recul	*Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou présenter un recul minimal de 2 mètres. En cas de recul, une continuité visuelle doit être assurée.*

Seules les occupations suivantes peuvent être admises dans les diverses zones de reculement (marge, alignement) figurant au PAZ : > les espaces verts sous les conditions définis à l'article 13, > le stationnement de véhicules sous les conditions définies à l'article 12. De plus, peuvent être autorisées les extensions des constructions dans une marge de 5 mètres au-delà la ligne d'implantation obligatoire des façades arrières des constructions, tel que figuré au PAZ (marge de constructibilité limitée).	

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) supprimé, les règles associées n'ont plus lieu d'être. L'article 1AU6 modifié de la zone 1AUz n'en fait donc plus mention. Par ailleurs, la réécriture de la règle doit permettre de la souplesse quant à l'implantation des constructions sur les parcelles pour notamment favoriser l'ensoleillement des constructions et s'adapter au nouveau parti d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Avant modification	Après modification
Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires figurant au Plan d'Aménagement de Zone. En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.	Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) supprimé, les règles associées n'ont plus lieu d'être. L'article 1AU7 modifié de la zone 1AUz n'en fait donc plus mention. Par ailleurs, cet article est complété pour assouplir la règle à destination des annexes soumises à déclaration préalable (piscine ou abri de jardin par exemple). Celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE 1AU9 EMPRISE AU SOL

Avant modification	Après modification
9.1 Dispositions générales Dans le secteur ZA1 l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder par rapport à la surface de l'unité foncière : > 40% pour les opérations individuelles, > 60% pour les opérations d'habitats groupés. Dans le secteur ZA2 l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder par rapport à la surface de l'unité foncière: > 50% pour les opérations individuelles, > 60% pour les opérations d'habitats groupés. 9.2 Exceptions Ces règles ne sont pas applicables pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.	*Sans objet*

Limitant les possibilités de densification des opérations d'habitat, l'emprise au sol des constructions ne peut plus être réglementée. L'article 1AU9 n'est donc plus réglementé.

ARTICLE 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Avant modification	Après modification
Dans le secteur ZA : La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. La hauteur maximale au faîtage est fixée à : > 9 mètres au faîtage pour toutes les constructions à usage d'habitation. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures pouvant être intégrées dans le volume de la construction. Dans le secteur ZB : La hauteur maximale des bâtiments es fixée à : > pour les constructions principales : 8,5 mètres > pour les constructions annexes ou garages non accolés à un bâtiment principal : 5 mètres Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures pouvant être intégrées dans le volume de la construction. Dans le secteur ZEC : La hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage pour toutes les constructions.	*La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :* *> 7 m à l'égout du toit dans les secteurs 1AUh, 1AUh1 et 1AUha et 9 m à l'égout du toit dans le secteur 1AUz* *> 9 m au faîtage dans les secteurs 1AUh, 1AUh1 et 1AUha et 12 m à l'égout du toit dans le secteur 1AUz* *Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.* *Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées), la hauteur absolue ne doit pas excéder 6m au faîtage.* *Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, la hauteur absolue peut être portée à 9m à l'égout du toit.*

Pour clarification du règlement, les dispositions générales de l'article 10 de l'ensemble des zones 1AU sont fusionnées (cf. 2.2.1.1). Pour simplifier et rendre plus cohérent le règlement associé aux différentes zones de développement dédiées à l'habitat, les règles relatives à la hauteur des constructions de la zone 1AUz sont rattachées au règlement des zones 1AUh, 1AUh1, 1AUha. Au sein de la zone 1AUz, la hauteur maximale des constructions est cependant augmentée pour permettre le développement de formes urbaines plus denses. Elle est portée à un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faitage.

ARTICLE 1AU11 ASPECT EXTÉRIEUR

Avant modification	Après modification
11.1 Dispositions générales Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration. Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés. 11.2 Adaptation au sol La construction doit s'adapter à la topographie du terrain	11.1 Dispositions générales Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration. Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés. 11.2 Adaptation au sol

naturel. Si la pente n'est pas perceptible (pente inférieure ou égale à 5%) : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau du terrain naturel. Si le terrain est en pente : l'adaptation au terrain doit être réalisée en déblais, éventuellement par redans. Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1.00 m le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise du projet. Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1.00 m le niveau du terrain naturel de l'emprise du projet. Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel. <u>11.3 Aspects des constructions (volume - matériaux - couleurs - toitures)</u> Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Sont autorisées les couvertures en ardoise naturelle ou matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise. Les autres matériaux sont interdits. Pour les volumes principaux, la pente de toit doit être comprise entre 37° et 50°. Les toits à la Mansard sont interdits. Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire. Les dispositions architecturales et esthétiques à prendre en compte pour les constructions autorisées font l'objet d'un cahier des prescriptions particulières annexé au présent dossier de ZAC. <u>11.4 Clôtures</u> Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles doivent se conformer aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions particulières, annexé au présent dossier de ZAC. L'éventuel portillon d'accès aux espaces verts piétonniers publics ne doit pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et une largeur de 1,20 mètre. La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,80 m (clôture et végétation). La clôture doit être composée : > soit par une haie taillée ou une haie vive composée d'essences en mélange. Elle peut être complétée par un grillage métallique plastifié vert à mailles carrées, retenu par des montants métalliques de même couleur d'une hauteur	La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Si le terrain est en pente : l'adaptation au terrain doit être réalisée en déblais. Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise du projet. Un léger mouvement de terre de pente très douce, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel. <u>11.3 Aspects des constructions (volume - matériaux - couleurs - toitures)</u> Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Pour les volumes principaux, la pente de toit doit être comprise entre 37° et 50°. Sont autorisées les couvertures : • en ardoise naturelle ou matériaux présentant l'aspect et la teinte de l'ardoise. • *<u>en zinc ou matériaux présentant l'aspect et la teinte du zinc.</u>* *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux constructions avec toiture-terrasse. <u>Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :</u>* *<u>> d'une bonne insertion dans leur environnement ;</u>* *<u>> de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.</u>* *<u>Dans le cas des extensions :</u>* *<u>> les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;</u>* *<u>> pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.</u>* Les toits à la Mansard sont interdits. Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire. <u>11.4 Clôtures</u> Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. La hauteur totale maximale de la clôture est fixée à 1,80 m (clôture et végétation).

maximale de 1,50 m. Le muret de soubassement éventuel ne doit pas excéder 0,50 m de hauteur. > soit lorsque le terrain est en pente, un muret enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive ou taillée. Le muret peut être droit ou à redans, et doit respecter une hauteur de 1,20 mètre. > soit par un talus planté d'essences locales en mélange, de forme et de volume proportionnels au relief du terrain, complété on non par un grillage respectant les caractéristiques précédentes.	*Clôtures implantées en bordure des voies et emprise publiques :* *La nature et la hauteur des clôtures doivent être réalisées en adéquation avec le front urbain et le paysage de jardin environnant. Elles doivent respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.* *Sont interdits :* *> les brandes et les panneaux de bois opaques ;* *l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaque de ciment…) ;* *> les grillages non doublés d'une haie d'essences locales.* *> Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de clôture retenu.* *Clôtures implantées en limite séparative :* *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.*

Les règles relatives à l'adaptation au sol sont simplifiées en supprimant notamment les seuils chiffrés tout en conservant l'esprit de la règle.
Les règles relatives à l'aspect des constructions sont supprimées dès lors qu'elles sont associées au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) ou au cahier de prescriptions particulières de la ZAC. Les règles relatives aux couvertures sont quant à elles complétées :
> pour permettre le recourt au zinc ou matériaux présentant l'aspect et la teinte du zinc ;
> pour préciser le cadre règlementaire applicable aux toitures terrasses et aux extensions.
L'ambition est de pouvoir mettre en œuvre des formes urbaines et architecturales diversifiées et innovantes, concourant à l'attractivité du projet de ZAC et de la commune.
La règle relative aux clôtures est modifiée pour simplifier son expression tout en conservant le même niveau d'encadrement. Au-delà d'une réorganisation formelle, il s'agit d'inverser l'approche de la règlementation en identifiant clairement les clôtures interdites.

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Avant modification	Après modification
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à l'importance et à la destination du projet. Les aires de stationnement et d'évolution nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur doivent être situées tels que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2 (y compris les accès), il est imposé : > par logement individuel 2 aires de stationnements intérieures à la parcelle tel que définis dans le cahier des prescriptions particulières de la ZAC.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre à l'importance et à la destination du projet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2 (y compris les accès), il est imposé : > par logement individuel 2 aires de stationnements intérieures à la parcelle ; > par logement faisant l'objet d'une opération d'habitats groupés au minimum 2 places de stationnement.

> par logement faisant l'objet d'une opération d'habitats groupés au minimum 2 places de stationnement.	
Les Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le cahier de prescriptions particulières de la ZAC supprimés, les règles associées n'ont plus lieu d'être. L'article 1AU12 modifié de la zone 1AUz n'en fait donc plus mention.	
ARTICLE 1AU13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	
Avant modification	Après modification
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature. Les aires de stationnement groupées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 5 places de stationnement. Des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au plan d'aménagement de zone. Les plantations existantes recensées au plan d'aménagement de zone doivent être maintenues.	L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature. Les aires de stationnement groupées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 5 places de stationnement.
Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) supprimé, les règles associées n'ont plus lieu d'être. L'article 1AU13 modifié de la zone 1AUz n'en fait donc plus mention.	
ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Avant modification	Après modification
14.2 Dispositions particulières au secteur 1AUz Dans le secteur ZA, la SHON maximale autorisée est : > de dans le secteur ZA1, 18.307 m2. > de dans le secteur ZA2, 27.893 m2. Dans le secteur ZB, la SHON maximale autorisée est de 3.688 m². Dans le secteur ZEC, la SHON maximale autorisée est de 3.810 m².	*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.*
Limitant les possibilités de densification des opérations d'habitat, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ne peut plus être réglementé. Les dispositions de la zone 1AUz sont donc supprimées.	

La reprise du règlement associé à la zone 1AUz doit permettre de mettre en œuvre le nouveau parti urbanistique des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance qui ambitionne notamment une optimisation de l'usage du foncier, une densification accrue de ce futur quartier d'habitat, le développement de la pratique de la marche et du vélo, la mise en œuvre d'espace public qualitatif, et ceux à proximité du centre bourg.

Cette nouvelle écriture permet également de mettre en œuvre un programme de logements faisant appel à des matériaux de couvertures variés et des formes architecturales compactes, diversifiées et contemporaines.

Elle contribue à améliorer la compréhension, la clarté et la mise en œuvre des règles exprimées aux différents articles sans réduire le niveau d'encadrement.

2.2 Ajustements du règlement

2.2.1 Amélioration de la lisibilité du règlement

2.2.1.1 Suppression des renvois vers d'autres règlements de zone

Pour améliorer la lisibilité du règlement du PLU, les renvois vers les règlements d'autres zones sont supprimés comme suit :

<table>
<tr><th colspan="2">Règlement de la zone 1AU</th></tr>
<tr><th>Avant modification</th><th>Après modification</th></tr>
<tr><td>SECTEURS 1 AU H, 1AUH1, 1AUHa

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUh, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUh1 et 1AUha, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UB1

SECTEURS 1 AUL ET 1 AU L 1

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUL ET 1AUL1, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UL.

SAUF EN CE QUI CONCERNE L'ARTICLE 1AUL1 4 IL EST FAIT APPLICATION DE LA REGLE SUIVANTE :

SECTEUR 1 AU Y 1

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUy1, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DEFINIES A LA SECTION 2 DE LA ZONE UY.

SAUF EN CE QUI CONCERNE LES ARTICLES 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, IL EST FAIT APPLICATION DE LA REGLE SUIVANTE :

SOUS SECTEURS ZA, ZB ET ZEC DE LA ZONE 1AUz (cf. chap 2.1.5.3)</td><td>Les articles applicables pour chaque zone sont intégrés dans les articles 1AU respectifs. Les mentions de report sont donc supprimées.

Modification de l'article 10 pour toutes les zones 1AU :

<u>ARTICLE 1AU10 - Dispositions générales</u>

<u>La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.</u>

<u>Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.</u>

<u>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne pouvant être intégrées dans le volume de la construction.</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">S'agissant d'une modification formelle, cette modification n'implique aucune modification du contenu du règlement des zones 1AU à l'exception d'une partie de l'article 1AU10, relatif à la hauteur des constructions. En effet, les nuances non significatives entre les dispositions générales des articles 10 de chacune des zones 1AU a plaidé pour l'instauration de dispositions générales communes à toutes les zones. Le niveau d'encadrement reste inchangé et la compréhension du règlement s'en trouve renforcée.

D'une manière générale, cette modification améliore significativement la compréhension du règlement des zones 1AU.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Règlement de la zone 2AU</th></tr>
<tr><th>Avant modification</th><th>Après modification</th></tr>
<tr><td>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.</td><td>Les articles applicables pour chaque zone sont intégrés dans les articles 2AU respectifs. Les mentions de report sont donc supprimées.</td></tr>
<tr><td colspan="2">S'agissant d'une modification formelle, cette modification n'implique aucune modification du contenu du règlement de la zone 2AU. Elle améliore significativement la compréhension du règlement.</td></tr>
</table>

2.2.1.2 Introduction à l'article Ua1

L'article Ua1, qui souffrait d'une absence d'introduction préjudiciable à la lecture, est complété par l'introduction suivante : « *1.1 Dispositions générales : Sont interdits : ».*

Cette modification n'implique aucune modification du contenu du règlement de l'article Ua1.

2.2.1.3 Articulation entre le règlement et les orientations d'aménagement

Afin de rendre plus lisible l'articulation entre le règlement et les orientations d'aménagement, l'article 1AU2 est complété comme suit : « sont admises […] sous condition *« Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée et qu'elle(s) respecte(nt) les orientations d'aménagement quand celles-ci existent. »*

Ce complément doit permettre de mieux donner à voir l'articulation entre le règlement et les orientations d'aménagement qui concernent les zones 1AU. Il contribue à améliorer la compréhension des règles du PLU.

2.2.1.4 Clarification de l'article 10 des zones de loisirs et économiques

L'article 10 des zones Ul, Uy, 1AUY1 et 1AUL règlemente la hauteur maximale des constructions par rapport au faitage. Il apparait que ce point de référence n'est pas adapté aux constructions autorisées dans ces zones, souvent sans faitage.

Aussi, les articles Ul10, Uy10, 1AUy10 et 1AUl10, sont modifiés pour règlementer la hauteur maximale des constructions par rapport à *« l'égout du toit »* et non plus au « faitage ».

Cette modification n'a aucune incidence sur le contenu des articles Ul10, Uy10, 1AUy10 et 1AUl10. Elle doit permettre une adéquation renforcée entre la règle et le type de constructions autorisées dans les zones de loisirs et économiques.

2.2.1.5 Exception aux règles associées aux couvertures pour les vérandas et toiture-terrasse

Si les vérandas et constructions avec toiture-terrasse sont autorisées dans le règlement des différentes zones, les dispositions relatives aux couvertures inscrites aux articles 11 de toutes les zones ne sont pas adaptées. Aussi, il est précisé au sein des articles11 de toutes les zones que les dispositions relatives aux couvertures *« ne s'appliquent pas aux vérandas et aux constructions avec toiture-terrasse. »*

Cette modification doit permettre de lever une incohérence interne au règlement qui autorisait d'un côté des constructions, avec ou sans condition, tout en fixant de l'autre des dispositions impliquant une impossibilité de mise en œuvre. Ce complément au règlement renforce donc la cohérence interne du règlement.

2.2.2 Règles relatifs aux constructions et équipements publics et d'intérêt général

2.2.2.1 Projet de construction d'une gendarmerie

Un projet de nouvelle gendarmerie est engagé. Le site d'implantation est concerné par le règlement de la zone Ub. Les clôtures y sont limitées à « une hauteur maximale de 1,80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative ».

Ces hauteurs ne correspondent pas aux impératifs de sécurité d'un tel projet, celui-ci devant répondre à des normes de constructions bien déterminées.

Pour ne pas faire entrave à ce projet l'article 11.4 de la zone Ub est complété comme suit *:« La hauteur des clôtures associées aux constructions et installations publics et d'intérêt général n'est pas règlementée. »*

Cette modification doit permettre la réalisation d'un projet important pour la commune dont la réalisation est conditionnée au respect de normes sécuritaires intangibles. Cet assouplissement n'est rendu possible qu'aux seules constructions et installations publics et d'intérêt général.

2.2.2.2 Permettre les constructions et équipements publics et d'intérêt général dans les zones 1AU

Le règlement des zones 1AU ne prévoit pas la possibilité de réaliser des constructions et équipements publics et d'intérêt général au même titre que dans toutes les zones urbaines du règlement. Le règlement doit donc être modifié en conséquence pour que la commune soit assurée de pouvoir mettre en œuvre les constructions et équipements publics et d'intérêt général nécessaire à son développement.

L'article 1AU2 est donc complété comme suit : Sont admis sous condition : ***« Les constructions et installations destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone »***

Cette modification permet la mise en œuvre de projets d'intérêt collectif et de service public dans les zones de développement de la commune sans pour autant compromettre la cohérence de leur aménagement. La cohérence du règlement s'en trouve renforcée, les zones urbaines et à urbaniser du PLU autorisant les projets d'intérêt collectif et de service public.

2.2.3 Modification de règle pour favoriser la densité

Au regard du cadre réglementaire défini par le code de l'urbanisme, le règlement de PLU ne peut plus fixer de règle ayant pour incidence de limiter la densification. Aussi, pour rendre la densification du tissu urbain et des opérations d'aménagement effective :

- Les articles 5 des zones Ub, 1AU, 2AU, A et N relatifs aux caractéristiques des terrains ne font plus mention des superficies minimales de construction ;
- les articles 9 des zones Ub, Uc, Ul, Uy et 1AU ne fixent plus d'emprises au sol maximum.

Par ailleurs pour permettre les constructions à usage d'habitation en RDC + 1 étage et donc des formes urbaines plus denses, la hauteur absolue des constructions est portée à 7 mètres à l'égout du toit au lieu de 5,5 mètres auparavant au sein des zones Ub, 1AU, A et N.

Ces modifications doivent permettre de lever les freins règlementaires définis jusqu'alors en matière de densification urbaine. Elles doivent permettre d'intensifier l'usage du foncier au sein des projets de développement, de mettre en œuvre de formes urbaines plus denses et donc par voie de conséquence de réduire l'urbanisation de terres agricoles.

2.2.4 Modification de certaines règles relatives aux zones économiques

Pour accompagner le développement économique du territoire et contribuer à densifier les zones économiques, certains ajustements règlementaires sont rendus nécessaires :

- L'article 13 de la zone 1AUY1 rappelle *« que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. »*. Afin d'optimiser l'usage du foncier tout en conservant l'ambition initial de valorisation paysagère il est ajouté que : ***« Ces espaces peuvent admettre des places de stationnement dès lors qu'elles sont intégrées à un aménagement paysagé et planté. »***
- L'article 1 des zones Uyb et Uyb1 associées à la zone d'activités de « La Plissonnière » est modifié pour admettre les activités ***industrielles*** en cohérence avec les activités présentent au sein de la zone et pour

Vue aérienne de la zone d'activité de la Plisonnière

assurer le développement d'entreprises et de l'emploi à court terme ;

- L'article 6 des zones Uy et 1AUy1 est modifié pour permettre une implantation des constructions à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques communales et départementales au lieu de 10 mètres auparavant.
  Identiques, *« les dispositions particulières associées aux constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles qu'habitations, services généraux et d'accueil, etc. »* sont supprimées. Cette modification doit contribuer à intensifier l'usage du foncier dans les zones d'activités ;
- la modification de la hauteur maximale autorisée en zone Uyc est portée à « *12 mètre à l'égout du toit »* au lieu de *« 9 mètres au faitage ».*

Ces modifications doivent permettre une meilleure correspondance entre le cadre règlementaire du PLU et :
> l'occupation actuelle des zones d'activités de Durtal ;
> les projets économiques en cours de développement ;
> la volonté d'optimiser l'usage du foncier et donc celle de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles.

2.3 Suppression d'emplacements réservés

La présente modification est l'occasion d'actualiser la liste des emplacements réservés. La commune souhaite ainsi supprimer les emplacements réservés n°1 et n°2 situés à l'Est de la ZAC du Val d'Argance n'ayant plus de raison d'être.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

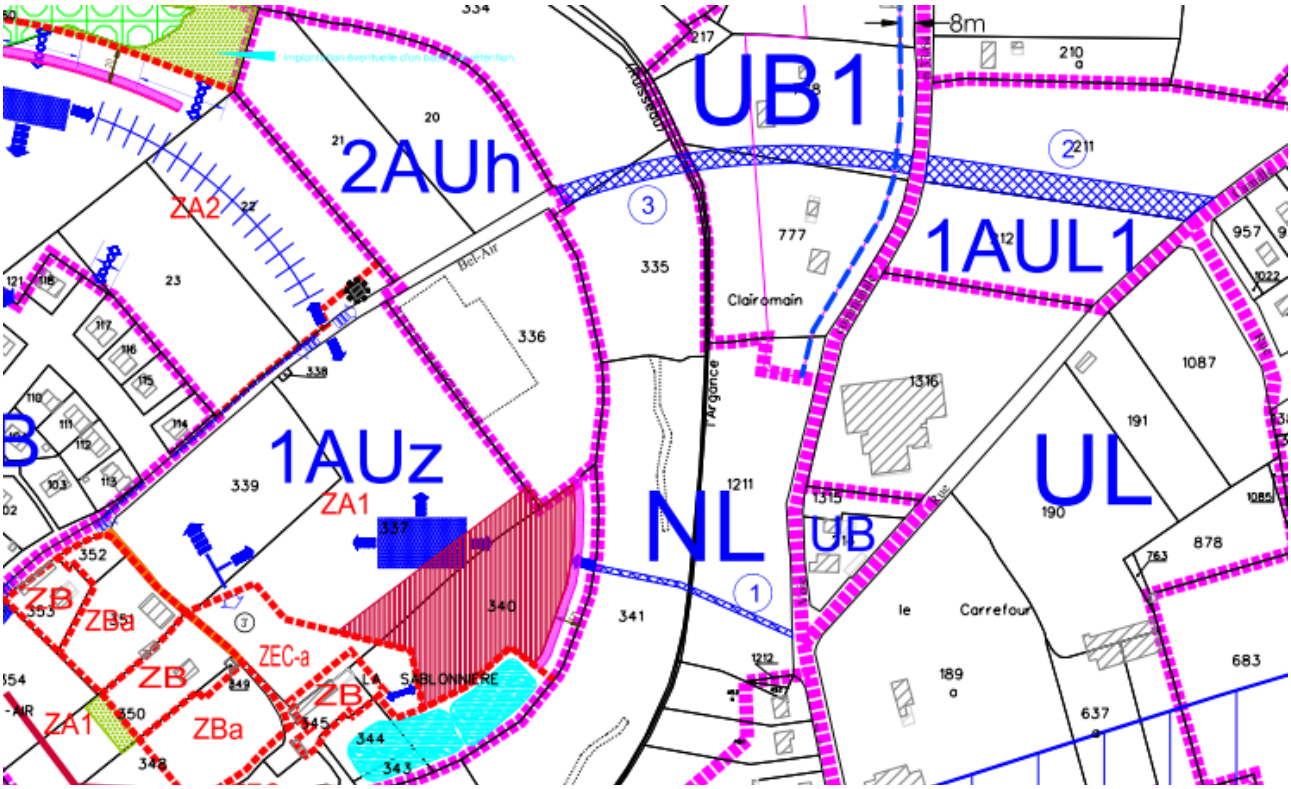
N°	Destination	Bénéficiaire
1	Création d'une continuité piétonne entre la rue du Stade et la zone 1AUz de la Sablonnière.	Commune
2	Création d'une voie entre la rue Camille Claudelle et le chemin rural n°6.	Commune
3	Création d'une liaison mixte piéton/deux roues entre le chemin rural n°6 et la zone 1AUz de la Sablonnière.	Commune
4	Modification du tracé du GR 365 dans le secteur de la ZID "Des Portes de l'Anjou".	Commune
5	Création d'un giratoire sur la RD n°859 permettant l'accès à la ZID "Des Portes de l'Anjou".	Commune

Figure 1Tableau des emplacements réservés avant modification

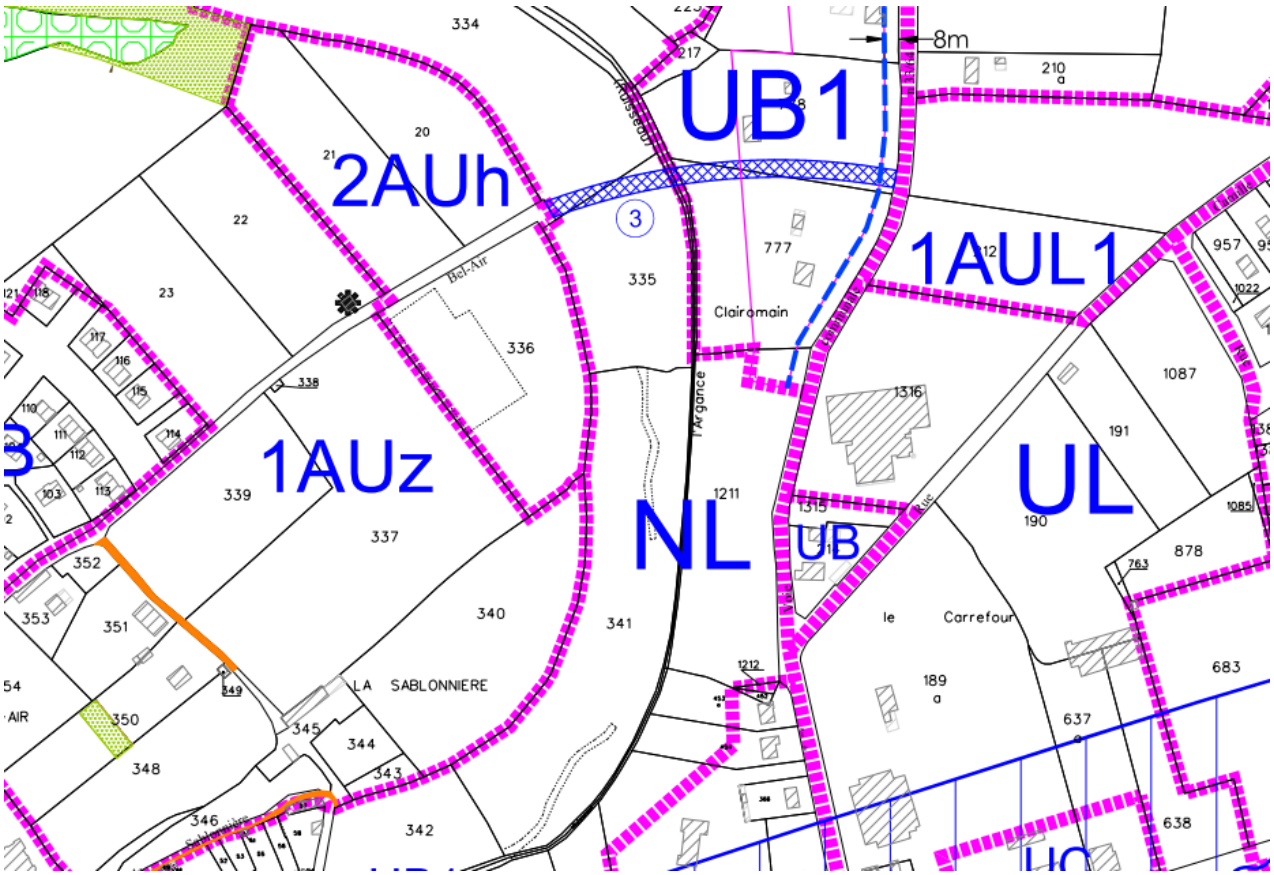
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire
3	Création d'une liaison mixte piéton/deux roues entre le chemin rural n°6 et la zone 1AUz de la Sablonnière.	Commune
4	Modification du tracé du GR 365 dans le secteur de la ZID "Des Portes de l'Anjou".	Commune
5	Création d'un giratoire sur la RD n°859 permettant l'accès à la ZID "Des Portes de l'Anjou".	Commune

Tableau des emplacements réservés après modification



Plan de zonage du PLU de Durtal avant suppression des emplacements réservés n°1 et n°2



Plan de zonage du PLU de Durtal après suppression des emplacements réservés n°1 et n°2

3 INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En matière de consommation d'espace et d'impact sur les milieux naturels	
Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?	<u>intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance</u> L'étude d'impact de la ZAC du Val d'Argance réalisée en 2000 a indiqué clairement que ce projet d'urbanisation aurait pour incidence l'artificialisation de terres agricoles. La présente modification vise à lever les freins règlementaires qui empêchent aujourd'hui la densification des opérations d'habitat projetées sur les deux dernières tranches du projet et l'optimisation de l'usage du foncier (place dédiée aux voiries ; densification des tranches déjà réalisées…). Le nouveau cadre règlementaire doit donc permettre de réduire l'impact du développement de la commune sur les terres agricoles et leurs fonctionnalités. <u>Ajustements du règlement :</u> > *Amélioration de la lisibilité du règlement ;* > *Modifications de certaines règles relatives aux constructions et équipements publics et d'intérêt général ;* > *Modification de certaines règles pour favoriser la densité ;* > *Modification de certaines règles relatives aux zones économiques.* Les modifications apportées au règlement visent dans un premier temps à lever les freins règlementaires qui empêchent aujourd'hui la densification, à intensifier l'usage du foncier au sein des projets de développement et à mettre en œuvre des formes urbaines plus denses (augmentation de la hauteur maximale des constructions ; suppression des superficies minimales de construction ; suppression des emprises au sol maximum…) En la matière, le nouveau cadre règlementaire doit donc permettre de réduire l'impact du développement de la commune sur les terres agricoles et leurs fonctionnalités. Les autres modifications n'ont pour objectifs que l'amélioration de la compréhension, de la clarté et de la mise en œuvre du règlement. Elles ne réduisent pas le niveau de protection de ces différentes règles. <u>Suppression d'emplacements réservés</u> Ces suppressions ne portent pas atteinte aux espaces agricoles et à leur fonctionnalité.
Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux ?	<u>intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance</u> Approuvé en 2007, le PLU de Durtal n'intègre pas d'étude Trame verte et bleue. Si des périmètres de protections et d'inventaires environnementaux sont identifiés sur la commune, ils sont éloignés du périmètre du projet de ZAC

Le projet affecte-t-il la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues)?	L'étude d'impact de la ZAC a permis d'appréhender dès 2000 les incidences du projet sur l'environnement et d'identifier les mesures compensatoires à mettre en œuvre. L'existence d'un bassin de rétention permettant d'écrêter les crues et de réduire la charge polluante ainsi que le raccordement de l'opération à la station d'épuration de la commune permettent aujourd'hui de limiter significativement l'impact du projet sur l'environnement, et notamment sur la vallée de l'Argance et du Loir. En 2019, un inventaire zones humides est venu compléter les connaissances environnementales sur le secteur de projet. Une zone humide a été identifiée dans un secteur non constructible de la ZAC au sein duquel se situent par ailleurs les boisements et fourrés mésophiles spontanés repérés dans le cadre de l'étude. Aucun enjeu environnemental particulier supplémentaire n'est donc identifié sur le secteur de projet. <u>Ajustements du règlement :</u> > *Amélioration de la lisibilité du règlement ;* > *Modifications de certaines règles relatives aux constructions et équipements publics et d'intérêt général* > *Modification de certaines règles pour favoriser la densité* > *Modification de certaines règles relatives aux zones économiques* Les modifications apportées au règlement visent dans un premier temps à intensifier l'urbanisation et à densifier les zones urbaines et les zones de développement de la commune. Ce sont autant d'espaces agricoles et naturels qui ne seront pas urbanisés. Les autres modifications n'ont pour objectifs que l'amélioration de la compréhension, de la clarté et de la mise en œuvre du règlement. Elles ne réduisent pas le niveau de protection de ces différentes règles. <u>Suppression d'emplacements réservés</u> Ces suppressions sont sans impact sur les espaces naturels et forestiers, sur les zones humides. Au regard des éléments présentés, il est possible de conclure que ces modifications : > ne portent pas atteinte aux espaces naturels et forestiers, aux zones humides et donc aux fonctionnalités de ces milieux ; > n'affectent pas la valeur environnementale du territoire. A l'inverse, elles permettent d'accroitre le développement des zones déjà urbanisées ou des zones en cours d'urbanisation au profit de la préservation des espaces agricoles et naturels.
En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	
Le projet affecte-t-il le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des	<u>intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance</u> Le nouveau scénario de développement des tranches 5 et 6 de la ZAC conforte l'importance donnée dans le projet initial à la valeur paysagère du site du Val d'Argance, en lien étroit avec le centre bourg. L'orientation d'aménagement n°3 modifiée exprime les grands enjeux et les attendus en la matière.

perspectives monumentales ?	<u>Ajustements du règlement :</u> > *Amélioration de la lisibilité du règlement ;* > *Modifications de certaines règles relatives aux constructions et équipements publics et d'intérêt général* > *Modification de certaines règles pour favoriser la densité* > *Modification de certaines règles relatives aux zones économiques* Les modifications de ces différentes règles ne réduisent pas le niveau de protection de ces différentes règles. <u>Suppression d'emplacements réservés</u> Ces modifications n'affectent pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales. Au contraire, le parti d'aménagement rénové du Val d'Argance renforce la prise en compte du volet paysage au sein de l'opération.
En matière de risques naturels et technologiques / de prévention et de réduction des nuisances	
Le projet emporte-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ? Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?	<u>intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance</u> La partie urbanisée et en voie d'urbanisation de la ZAC du ne sont concernées par aucun risque naturel ou technologique. Les futures habitations sont éloignées de la voie de contournement par un espace vert tampon. Les nuisances résultant du trafic de cet axe seront donc négligeables pour les futurs habitants. Par ailleurs, la proximité avec le bourg et le parti d'aménagement retenu permet de donner plus de place aux mobilités actives et donc d'apaiser les circulations au sein de l'opération du Val d'Argance. La qualité de vie ne pourra que s'en trouver meilleure. <u>Ajustements du règlement :</u> > *Amélioration de la lisibilité du règlement ;* > *Modifications de certaines règles relatives aux constructions et équipements publics et d'intérêt général* > *Modification de certaines règles pour favoriser la densité* > *Modification de certaines règles relatives aux zones économiques* Les modifications de ces différentes règles ne réduisent pas le niveau de protection de ces différentes règles. <u>Suppression d'emplacements réservés</u> Ces ajustements n'emportent pas augmentation de l'exposition aux risques des populations et de la vulnérabilité du territoire. Elles n'emportent pas non plus augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions.
En matière de déplacement et de lutte contre l'émission des gaz à effets de serre	
L'implantation des fonctions urbaines	<u>intégration du nouveau scénario d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance</u>

(habitations, activités, commerces, équipements) permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? de favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?	Le nouveau scénario d'aménagement vise clairement à favoriser les mobilités actives tant vers le centre bourg situé à proximité que vers les espaces publics récréatifs. L'organisation du réseau viaire, la qualité et la valeur paysagère des espaces publics attendus et la densification voulue de l'opération témoignent de la volonté de limiter le recours systématique aux déplacements motorisés <u>Ajustements du règlement :</u> > *Amélioration de la lisibilité du règlement ;* > *Modifications de certaines règles relatives aux constructions et équipements publics et d'intérêt général* > *Modification de certaines règles pour favoriser la densité* > *Modification de certaines règles relatives aux zones économiques* Les modifications ne réduisent pas le niveau de protection de ces différentes règles. <u>Suppression d'emplacements réservés</u> Si ces modifications ont un impact sur les déplacements et sur la lutte contre les gaz à effets de serre, il ne pourra être que positif en mettant notamment les mobilités actives au cœur du projet d'aménagement des tranches 5 et 6 de la ZAC du Val d'Argance.

Une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Durtal a été déposée par la communauté de communes Anjou Loir et Sarthe auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Reçue le 4 juillet 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale a décidé, le 4 septembre 2019, de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure.

4 JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

En application de l'article L. 153-41 du Code urbanisme, la procédure de modification du PLU peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

> de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ✓ La prise en compte du projet de ZAC du Val d'Argance dans sa nouvelle configuration ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- ✓ Les modifications apportées au règlement écrit décrites dans la présente note de présentation ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- ✓ La suppression d'emplacements réservés ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

> de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ✓ La prise en compte du projet de ZAC du Val d'Argance dans sa nouvelle configuration ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ✓ Les modifications apportées au règlement écrit décrites dans la présente note de présentation ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ✓ La suppression d'emplacements réservés ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

> de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- ✓ La prise en compte du projet de ZAC du Val d'Argance dans sa nouvelle configuration ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✓ Les modifications apportées au règlement écrit décrites dans la présente note de présentation ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ✓ La suppression d'emplacements réservés ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.