Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme Aménagement et Risques

Unité Urbanisme Planification et Aménagement 1 – UPA1

Bâtiment M

Référence : SUAR/UPA1 n° 2019-314 – DM/VG
Vos réf. :

Affaire suivie par : Véronique Gallard
veronique.gallard@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 65 25 – **Fax :** 02 41 86 82 76

Objet : Modification n°1 – PLU Durtal
P.J. :

Le directeur départemental des Territoires
à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Anjou Loir et sarthe

103 rue Charles Darwin
49125 TIERCÉ

Angers, le 20 SEP. 2019

Par mail du 4 septembre 2019, vous avez porté à ma connaissance un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Durtal.

Le projet a pour objet principal de modifier une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Val d'Argance et d'adapter le règlement de la zone 1AUz, afin de clore l'urbanisation de ce secteur.

Le projet d'aménagement global de la ZAC prévoyait 180 logements sur 23,5 ha.

L'urbanisation des deux dernières tranches 5 et 6 s'étend sur une superficie de 8 ha. Ces tranches correspondent au sous-secteur ZA2 où le programme prévoyait initialement la réalisation de 110 logements. 16 lots ont été d'ores et déjà aménagés sur une superficie d'environ 1,7 ha.

Le projet d'aménagement futur de ces 2 dernières tranches fixe un nouvel objectif de 144 logements, soit une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Il est indiqué à la page 5 de la note de présentation que « *la ZAC (...) fait évoluer ses principes et son programme d'aménagement sur ses 2 dernières tranches pour tendre vers les orientations et objectifs du feu Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallées d'Anjou* ».

Copie à :

La commune de Durtal était inscrite, dans ce document devenu caduque depuis le 1er janvier 2017, comme étant un pôle de proximité avec la commune des Rairies. L'objectif en termes de logements sociaux était de réaliser une production de 26 logements par an, répartis sur les 2 communes, dont 14 % dans la production neuve, soit 1 logement sur 7.

Le projet évoque des typologies de logements et des statuts d'occupation diversifiés mais sans apporter les précisions nécessaires en termes de mixité sociale et de forme urbaine.

Le périmètre de l'OAP est modifié dans le sens où il ne concerne que la partie non urbanisée de la zone 1AUz. Or, l'article R123-6 du code de l'urbanisme (R 151-20 nouveau) précise que sont classés, en zone 1AU, les zones à urbaniser « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.* » En conséquence, il serait judicieux de classer les zones déjà urbanisées de la ZAC en zone UB (ou de reprendre le périmètre de l'OAP sur l'ensemble de la ZAC).

Une zone humide de 3 370 m² a été identifiée lors de sondages réalisés en avril-mai 2019 au nord de l'opération. Cette zone humide a été repérée dans l'OAP au sein d'une zone verte non constructible, sans prescription de protection. Comme l'indique l'OAP (page 6), celle-ci devra faire l'objet d'une protection particulière au titre du L151-23 du code de l'urbaisme dans les documents graphiques et écrits du règlement du PLU.

Au niveau des eaux pluviales, un dossier loi sur l'eau devra être déposé pour la ZAC Val d'Argance. Ce dossier traitera également la thématique zone humide sur son emprise.

Au niveau des eaux usées, une étude diagnostic est en cours de réalisation. Les résultats de celle-ci permettront de connaître les possibilités de nouveaux raccordement sur le système existant.

L'impact du projet sur l'environnement devra faire l'objet d'un approfondissement et devra tenir compte des évolutions de la ZAC en termes de logements, déplacements, gestion des eaux pluviales et eaux usées.

L'OAP (page 6) ainsi que le document graphique du PLU font référence à un article du code de l'urbanisme (L111-1-4) qui a été modifié lors de la modernisation du PLU en 2015. Les articles correspondants à l'application de la loi Barnier sont les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme.

Sur le document graphique, l'accès route de Sablé est identifié comme « *site d'implantation d'espace paysager à créer* », ce qui est incohérent avec l'OAP qui n'identifie pas de trame verte ou d'espace à protéger particulier sur cet emplacement. Le document graphique devra être revu en conséquence.

En page 6 du document 4b, le titre du 1er paragraphe en haut de page a été omis.

Par ailleurs, le projet de modification propose d'ajuster le règlement des zones urbaines (UA et UY) et de supprimer deux emplacements réservés.

Les propositions d'ajustement du règlement n'appellent pas d'observations de ma part.

La suppression de deux emplacements réservés devra faire l'objet d'une justification plus précise et la liste de ces emplacements avant et après modification devra être jointe au dossier de modification.

En conclusion, j'émets un avis favorable à la procédure de modification sous réserve de prendre en compte les observations citées ci-dessus.

Pour le directeur départemental des Territoires,
Le chef du Service Urbanisme Aménagement et Risques,

François BLINEAU