

# Plan Local d'Urbanisme de Varzy

---

## Notice de la modification de droit commun

---

Approuvé par délibération du conseil municipal

Le Maire

# Table des matières

<b>I. REGLEMENTATION</b> .....	<b>3</b>
1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....	3
A) <i>Documents d'urbanisme en vigueur</i> .....	3
B) <i>Cadre réglementaire de la procédure</i> .....	3
2. CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....	5
<b>II. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES AU PLU</b> .....	<b>6</b>
3. CHANGEMENT APORTE AU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	6
A) <i>Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N</i> .....	6
B) <i>Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395</i> .....	7
4. CHANGEMENTS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT .....	8
A) <i>Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N</i> .....	8
B) <i>Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395</i> .....	8
5. CHANGEMENTS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION .....	12
<b>III. JUSTIFICATIONS</b> .....	<b>14</b>
6. JUSTIFICATIONS DE LA CREATION D'UN STECAL .....	14
7. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU ZONAGE DE UCb A N.....	14

# I. Règlementation

## 1. La procédure de modification de droit commun

### A) Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Varzy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011.

### B) Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur une modification de droit commun il consiste en :

- La création d'un STECAL sur la parcelle 000AP395 ;
- Le passage des parcelles 000ZD0086,87 et 88 d'un zonage UCb vers N.

#### **Conformément à l'article L153-31 modifié par LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Considérant que le projet de modification de droit commun :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9**

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Considérant que la commune décide de modifier le règlement du plan local d'urbanisme en dehors des cas où une révision s'impose.

**Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique car il réduit la surface de la zone urbaine au niveau des parcelles 000ZD0086, 87 et 88 par un passage d'un zonage UCb vers N et crée un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0385.

**Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification

Considérant que la procédure de modification de droit commun est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

**Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Conformément à l'article L153-40, le projet de modification de droit commun sur la commune de Varzy sera notifié au personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

## **2. Contenu de la modification de droit commun**

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit.

## II. Modifications réglementaires apportées au PLU

### 3. Changement apporté au règlement graphique

#### A) Modification 1 du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

- Le règlement graphique est modifié au niveau des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 passant ainsi de UCb à N.

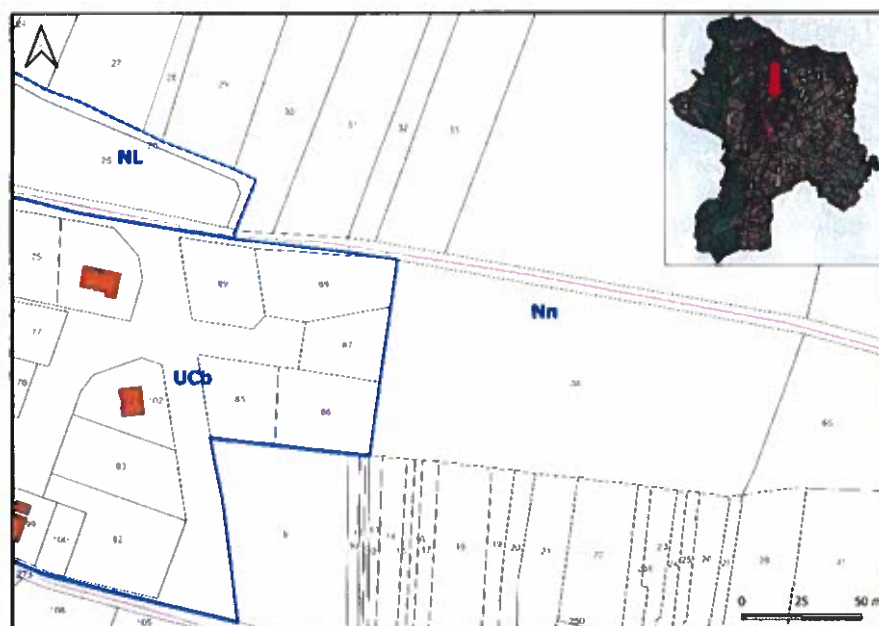


Figure 1 : Zonage avant modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)



Figure 2 : Zonage après modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

## B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Un STECAL est créé au niveau de la parcelle 000AP0395

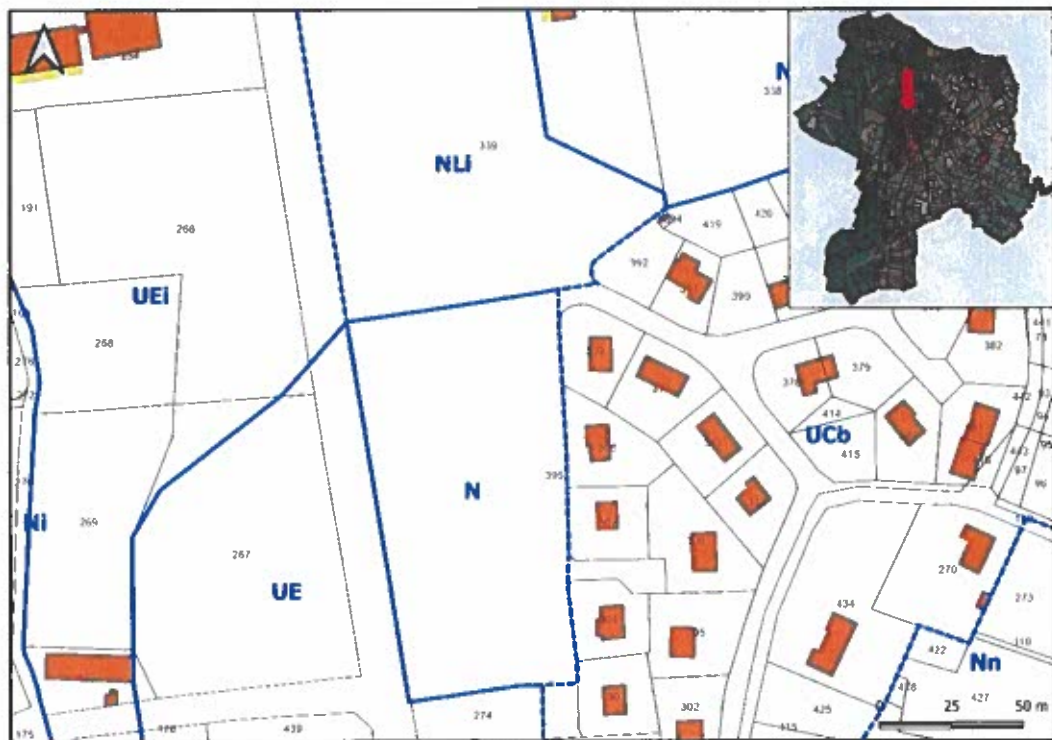


Figure 3 : Zonage avant la modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

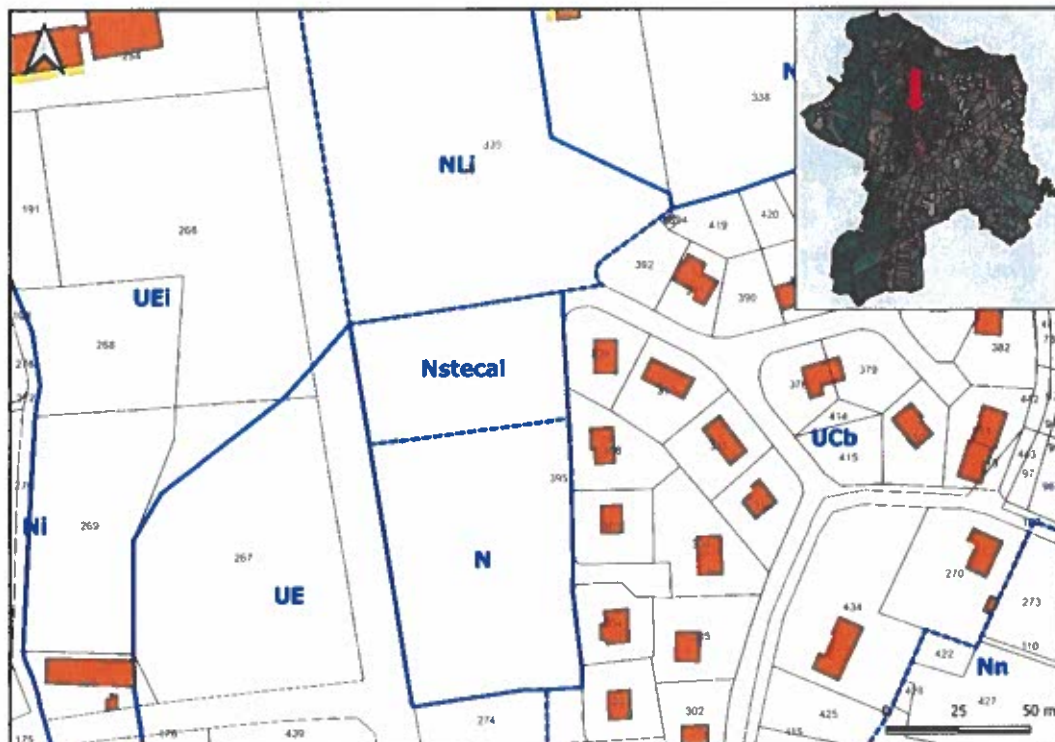


Figure 4 : Zonage après la modification sur le règlement graphique (Source : CDHU)

## 4. Changements apportés au règlement écrit

### A) Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

- Le règlement écrit n'est pas modifié puisque la modification du zonage n'impacte pas cette pièce du PLU.

### B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Les autorisations du sol autorisées et interdites ont été modifiées afin de permettre l'accueil de la clinique vétérinaire dans le secteur Nstecal. L'erreur mentionnant que la zone N comprend 4 secteurs a été corrigée lors de la modification afin d'indiquer la présence de 6 secteurs.

#### Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend 4 secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay
- Ni correspondant aux zones inondables, le long du ru de Cœurs et du Ru de la Sainte Eugénie
- NL à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé interdisant la construction des abris de jardin ou pour animaux.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans les secteurs Ni et NLI, la création de nouveaux remblais est interdite.

Figure 5 : Règlement écrit article N1 avant modification (Source : CDHU)

#### Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend 6 secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques, sous le Mont Charlay
- Ni correspondant aux zones inondables, le long du ru de Cœurs et du Ru de la Sainte Eugénie
- NL à vocation de loisirs,
- NLI, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé interdisant la construction des abris de jardin ou pour animaux.
- Nstecal secteur destiné à l'accueil de la clinique vétérinaire

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans les secteurs Ni et NLI, la création de nouveaux remblais est interdite.
- d - Dans le secteur Nstecal, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

Figure 6 : Règlement écrit, article N1 après modification (Source : CDHU)

- L'article N2 a été modifié afin de ne permettre que la clinique vétérinaire et pas les autres occupations et utilisations autorisées en zone N.



## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Nn :

- d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

Figure 7 : Règlement écrit, article N2 avant modification (Source : CDHU)

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A L'EXCLUSION DU SECTEUR Nn et Nstecal :

- d - Les abris de jardin ou pour animaux, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>) sur un terrain bâti ou nu.
- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- f - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

Figure 8 : Règlement écrit, article N2 après modification (Source : CDHU)

- Seule la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle [...] » a été autorisée en zone Nstecal afin de permettre l'implantation d'une clinique vétérinaire.

- de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Figure 9 : Règlement écrit, article N2 avant modification (Source : CDHU)

- u - Les stations de traitement des eaux usées si elles ne peuvent pas être placées en dehors de la zone inondable.

### VII- SUR LE SECTEUR Nstecal SONT UNIQUEMENT AUTORISÉES

- v - La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Figure 10 : Règlement écrit, article N2 après modification (Source : CDHU)

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 400m<sup>2</sup> afin d'éviter une urbanisation trop importante du secteur.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Ni :  
Non réglementé.

- Dans le secteur Ni :

### I- PRINCIPE

- a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
  - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
    - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
  - d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Figure 11 : Règlement écrit, article N9 avant modification (Source : CDHU)

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs NLi, Nstecal et Ni :  
Non réglementé
- Dans le secteur Ni :  
I- PRINCIPE
  - a - L'emprise au sol des constructions neuves doit être la plus réduite possible, dans la limite la plus favorable entre :
    - L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, ne doit pas excéder :
      - 30% pour les constructions à usage d'habitation ou 40% pour les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales), de bureaux ou services,
    - D'autre part, les plafonds suivants :
      - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
      - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.  
Dans le secteur Nstecal  
I- PRINCIPE
    - a - L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 400 m<sup>2</sup>.

Figure 12 : Règlement écrit, article N9 après modification (Source : CDHU)

- La hauteur maximale autorisée est celle déjà en place sur l'ensemble de la zone N, à savoir 12 mètres au faitage.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- I - HAUTEUR MAXIMALE
  - a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
  - b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

Figure 13 : Règlement écrit, article N10 relatif aux hauteurs, inchangé

- L'implantation est laissée libre compte tenu de la faible densité de construction du secteur et des contraintes techniques propres à ces bâtiments.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables).
- d - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

#### III - Toitures

Figure 14 : Règlement écrit, article N11 avant modification (Source : CDHU)

- c - Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

#### : Dans le secteur Nstecal uniquement :

- a - L'implantation des constructions est laissée libre.

#### III - Toitures

Figure 15 : Règlement écrit, article N10 après modification (Source : CDHU)

- Le traitement des espaces libres et plantations est réglementé afin d'améliorer l'insertion paysagère du projet.

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Figure 16 : Règlement écrit, article N13 avant modification (Source : CDHU)

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### - Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur Nstecal :

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Plan Local d'Urbanisme de Varzy – Règlement d'urbanisme

69

##### - Dans le secteur Nstecal :

- d - Des plantations seront prévues au niveau des limites de l'unité foncière (séparatives ainsi que voies et emprises publiques) afin d'insérer le bâtiment au mieux dans son environnement.
- e - Les plantations doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

Figure 17 : Règlement écrit, article N13 après modification (Source : CDHU)

## 5. Changements apportés au rapport de présentation

### A) Modification du zonage des parcelles 000ZD0088, 87 et 86 de UCb à N

Cette modification n'a induit aucun changement au niveau du rapport de présentation.

### B) Création d'un STECAL au niveau de la parcelle 000AP0395

- Le paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » est modifié afin d'intégrer la zone Nstecal.

#### h - Zone N

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend cinq secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé.

Figure 18 : Rapport de présentation, paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » avant modification (Source : CDHU)

#### h - Zone N

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques.

Elle comprend six secteurs :

- Ne, autorisant l'implantation de panneaux photovoltaïque, sous le Mont Charlay,
- Ni, correspondant aux zones inondables,
- NL à vocation de loisirs,
- NLi, secteur inondable à vocation de loisirs,
- Nn, secteur naturel protégé,
- Nstecal, autorisant l'implantation d'une clinique vétérinaire.

Figure 19 : Rapport de présentation, paragraphe « A-Caractéristiques des différentes zones » après modification (Source : CDHU)

- Le paragraphe « B-Délimitation des zones » a été modifié afin de justifier la délimitation du sous-secteur Nstecal.

#### g - Zone A et zone N

Les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone naturelle sur les secteurs inondables (Ni), quand elle était comprise à l'intérieur d'une ZNIEFF (N) ou d'une zone particulière sensible d'un point de vue paysager (Nn).

Figure 20 : Rapport de présentation, paragraphe « B-Délimitation des zones » avant modification (Source : CDHU)

#### g - Zone A et zone N

Les exploitations agricoles ont été classées en zone agricole. Une partie de la zone agricole a été classée en zone naturelle sur les secteurs inondables (Ni), quand elle était comprise à l'intérieur d'une ZNIEFF (N) ou d'une zone particulière sensible d'un point de vue paysager (Nn). Le site prévu pour l'implantation de la clinique vétérinaire a été classé en Nstecai, ce sous-secteur permettra de maintenir une faible densité de constructions propres à la zone mais également de poursuivre le développement des services sur la commune.

*Figure 21 : Rapport de présentation, paragraphe « B-Délimitation des zones » avant modification (Source : CDHU)*

### III. Justifications

#### 6. Justifications de la création d'un STECAL

La création de ce STECAL doit permettre la réalisation d'un cabinet de vétérinaire aujourd'hui localisé dans le centre de Varzy. Le cabinet actuel est confronté à une impossibilité d'accroître son activité malgré une forte demande. L'objectif est donc de déplacer la clinique sur un espace lui permettant de s'étendre et d'accueillir plus facilement du public avec entre autres des capacités de stationnement accrues.

Le cabinet actuel de par sa localisation centrale pourra être réutilisé.

Le risque ici est que le cabinet décide de changer de commune pour s'implanter sur un territoire voisin qui présenterait un terrain plus propice à l'activité sans la restreindre pour le stationnement ou une extension comme c'est le cas actuellement dans le centre-ville de Varzy.

La création d'un STECAL permet de délimiter précisément la zone d'implantation de la nouvelle clinique et d'opter pour des règles qui seront spécialement dimensionnées au projet, sans pour autant permettre de réaliser d'autres types de construction par la suite, à l'inverse d'une zone urbaine qui rend plus compliqué le contrôle de l'urbanisation.

Le STECAL se situe sur un espace coincé entre deux zones urbaines, avec de l'activité à l'Ouest et au Sud, des équipements au Nord, et de l'habitat à l'Est. La zone n'est pas cultivée selon le RPG 2021 et ne saurait constituer un espace naturel important de par son enclavement par rapport aux zones urbaines qui l'entoure. L'impact que ce soit sur l'activité agricole ou l'environnement est donc quasi nul ici. Le STECAL comprendra également des règles visant à limiter autant que possible l'impact de la construction sur l'environnement.

#### 7. Justification de la modification du zonage de UCb à N

Dans une optique de compensation sur le plan environnemental, la commune à travers sa procédure, décline des parcelles aujourd'hui classées en U vers un zonage naturel. Cette modification permettra d'éviter une extension de l'urbanisation, rendant la procédure nulle sur le plan de son impact environnemental.

Les parcelles concernées ne font pas l'objet de permis de construire à l'heure actuelle, leur déclassement en zone naturelle ne viendra pas pénaliser injustement un propriétaire disposant d'un projet concret.

À l'inverse, de par leur localisation, le classement en zone naturelle permettra de limiter la densité en entrée de ville, apportant un cadre paysager et architectural davantage qualitatif.