

COMMUNE DE LEOGNAN
(Département de la Gironde)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n° 1

Pièce n° 1 : Notice explicative
Additif au rapport de présentation

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Monsieur le Maire

Sommaire

1 – Rappel de la procédure	3
2 – Les motifs de la modification	5
2.1 Le passage d'une zone 2AU en 1AU sur le site du Petit Ermitage	5
2.2 La suppression et la réduction d'emplacements réservés	5
2.3 Des adaptations réglementaires mineures	6
3 – L'objet de la modification	6
3.1 - Modification du dossier liée au passage d'une zone 2AU en 1AU	6
3.2 - Suppression et réduction d'emplacements réservés	8
3.3 - Modification du règlement	10
4 – Impact de la modification sur le contenu du PLU	11
4.1 – L'économie générale du PLU	11
4.2 – Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement	11
5 – Recevabilité de la modification	11

1 – Rappel de la procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Cette procédure peut être utilisée :

- Pour améliorer le contenu du document (actualiser une règle ou adapter des limites de zonage) ;
- En vue de reconsidérer certains projets d'équipements (adjonction ou suppression d'emplacements réservés) ;
- Pour ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future, dès lors que l'affectation dominante de ces zones, telle que prévue dans leur règlement, n'est pas remise en cause.

Ainsi, l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme annonce que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification « à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet ;
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Le dossier de modification, notifié aux personnes publiques mentionnées à l'article L.123-13 et soumis à l'enquête publique doit comporter :

- dans tous les cas, un rapport de présentation (article R 123-2 du code de l'urbanisme) ;
- éventuellement, un règlement modifié, un ou plusieurs documents graphiques modifiés, des annexes (articles R 123-4, R 123-5 à R 123-8, R 123-13 du code de l'urbanisme).

Le maire (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale) saisit le président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Le maire, par arrêté, met à l'enquête publique le projet de modification du plan. L'arrêté précise :

- l'objet et les dates de l'enquête
- les nom et qualité du commissaire enquêteur
- les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier, ainsi que les permanences du commissaire-enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Maire publie un avis au public par voie d'affiches faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, cet avis fait aussi l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le maire et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

Après enquête publique, le plan local d'urbanisme modifié, éventuellement adapté en fonction des résultats de l'enquête, est approuvé par le conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie. Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois après sa transmission au Préfet. Si dans ce délai, le représentant de l'Etat a notifié à la commune, par lettre motivée, des modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au Préfet de la nouvelle délibération approuvant les modifications demandées.

La délibération qui approuve la modification du plan local d'urbanisme fait l'objet de mesures de publicité et d'information (articles R 123-24 – R 123-25 du code de l'urbanisme).

- l'acte est affiché pendant un mois en mairie,

- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

- l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants.

La modification du PLU de Léognan est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment à l'article L.123-13.

2 – Les motifs de la modification

La révision du PLU Léognan a été approuvée le 31 octobre 2011.

La présente modification du PLU concerne 3 points précis :

- le passage d'une zone 2AU en 1AU, dans le secteur du Petit Ermitage,
- la suppression et réduction d'emplacements réservés,
- des adaptations réglementaires mineures (notamment intégration de la notion de surface de plancher, évolution des dispositions réglementaires relatives à la zone 1AU du Petit Ermitage nouvellement instituée).

2.1 Le passage d'une zone 2AU en 1AU sur le site du Petit Ermitage

Le secteur du Petit Ermitage est actuellement classé en zone 2AU au PLU, interdisant de fait toute constructibilité nouvelle.

L'association du Petit Ermitage (agrée CHRS depuis 1997) dispose d'une structure d'accueil permettant d'héberger une vingtaine de personnes (hébergées en chalets individuels) auquel s'ajoute locaux techniques et administratifs nécessaires au fonctionnement du centre. Tant le vieillissement des bâtiments existants que l'évolution des pratiques et usages en matière de réinsertion sociale, amène l'association à devoir rénover le site tout en repensant ses missions (accompagnement social et médical).

Dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2011, le choix du maintien du classement en zone 2AU dans ce secteur, par rapport au précédent PLU en vigueur, tenait à la volonté de la collectivité de maîtriser l'évolution du site et de s'assurer d'un projet d'ensemble cohérent, satisfaisant en termes d'insertion paysagère et respectueux de l'environnement.

Le projet tel que présenté par ses promoteurs assure à la collectivité :

- un projet correctement intégré dans l'environnement (maintien de l'essentiel de la couverture boisée, respect des continuités écologiques en particulier) ;
- un habitat rénové et mis aux normes garantissant une meilleure sécurité sur le site (notamment en termes de défense incendie, électricité et assainissement) ;
- un projet sans incidences financières pour la collectivité qui n'aura aucun réseau à budgéter (existence de tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante).

En conséquence, la rénovation du site sera rendue possible par le classement en zone 1AU du site, entraînant :

- une modification du plan de zonage et du règlement attaché à la zone
- la réalisation d'une orientation d'aménagement qui encadrera très précisément les conditions d'utilisation de l'espace, en cohérence avec le projet architectural et urbain déposé par le pétitionnaire du projet.

2.2 La suppression et la réduction d'emplacements réservés

La révision du PLU avait été l'occasion de réfléchir à la mise en place d'emplacements réservés, notamment pour pistes cyclables, entre les principaux hameaux et entre les hameaux et le centre, de sorte à permettre sur le long terme, la réalisation d'un réseau maillé de circulations douces sur la commune ainsi que certains aménagements de voirie.

Or la raréfaction des crédits et des subventions amène la collectivité à revoir à la baisse ses ambitions en termes d'acquisitions foncières, considérant qu'elle ne priorisera pas cette politique ambitieuse (acquisition des terrains et réalisation des infrastructures concernées), et qu'il est dès lors inutile de grever des propriétés privées de servitudes publiques qui ne se réaliseront pas dans les 15 années à venir.

Dès lors, la suppression et la réduction de certains emplacements réservés au plan de zonage va dans le sens de la cohérence entre PLU et capacités financières de la commune.

2.3 Des adaptations réglementaires mineures

La présente modification porte également sur quelques ajustements d'ordre réglementaire :

1/ Le basculement de la zone 2AU en zone 1AU, sur le site du Petit Ermitage, suppose une évolution de certaines dispositions applicables au règlement de la zone AU, afin d'y autoriser le développement des constructions, dans le respect de l'orientation d'aménagement retenue.

2/ Depuis l'approbation du PLU révisé en 2011, la mise en application des dispositions réglementaires du document d'urbanisme a révélé le besoin de procéder à quelques rectifications, concernant l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) ou leur emprise au sol (article 9), dans le sens d'une meilleure lisibilité du règlement et facilité d'instruction du droit des sols. Par ailleurs, concernant les dispositions générales du règlement, il est apparu opportun de rappeler que les clôtures se trouvent soumises à déclaration préalable.

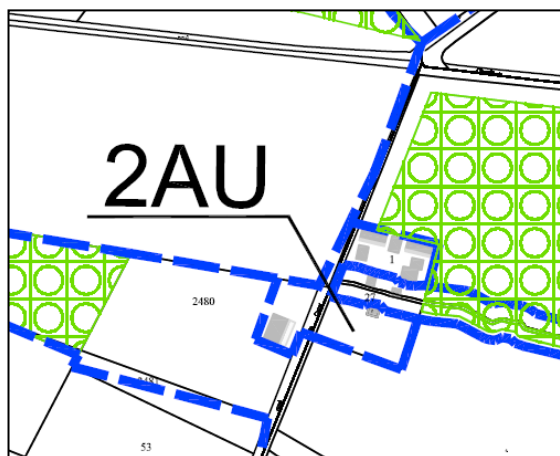
3/ L'intégration des dispositions réglementaires issues de l'ordonnance du 16 novembre 2011, relatives à la suppression des notions de surface hors œuvre nette (SHON) et de surface hors œuvre brute (SHOB) et leur remplacement par celle de surface de plancher.

3 – L'objet de la modification

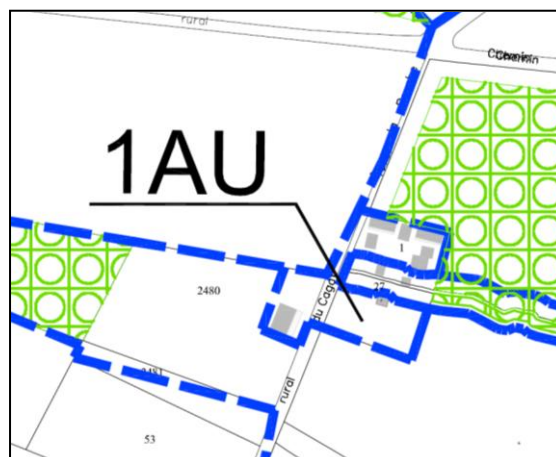
3.1 - Modification du dossier liée au passage de la zone 2AU en 1AU

Afin de prendre en compte l'avancement du projet relatif à l'extension du centre du Petit Ermitage, le dossier du PLU est modifié comme suit :

- **Passage d'une zone 2AU en zone 1AU**



Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage après modification

- **Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation**

Afin d'encadrer le développement des constructions dans la zone 1AU, une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue pour le secteur du Petit Ermitage. Elle précise les conditions d'accès à la zone ainsi que les surfaces constructibles, et identifie un corridor écologique.



- **Ajout de dispositions relatives à la zone 1AU dans le règlement des zones à urbaniser du PLU**

Extrait de l'article AU3 : 1 ACCES [...]

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, sauf dans la zone 1AU au sein de laquelle les accès devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Extrait de l'article AU7 : 2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m. Au sein de la zone 1AU, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives de fond de parcelle.

Extrait de l'article AU8 :

1. La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
2. Au sein de la zone 1AU, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Extrait de l'article AU9 :

[...] L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.
Au sein de la zone 1AU, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45% de la superficie totale de la zone.

Extrait de l'article AU12 : NORMES [...]

c) Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

Pour les opérations de construction de logements locatifs financées avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.

Dans la zone 1AU, un minimum de 10 places est exigé.

3.2 – Suppression et réduction d'emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Liste des emplacements réservés actuelle

N° de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Désignation des opérations	Surfaces
C1	Commune	Extension future du stade	12554 m ²
C2	Commune	Extension du parc de la Mairie, protection des arbres	665 m ²
C3	Commune	Passage dans le domaine public de l'allée du château la Louvière	665 m ²
C4	Commune	Elargissement à 10 m de la rue de Brague et le chemin du Barbut	665 m ²
C5	Commune	Elargissement à 10 m de la rue de Peycamin, du chemin de Lousteau et du chemin de Guillambeau	5176 m ²
C6	Commune	Elargissement à 10 m de L'allée de Bicon	2153 m ²
C7	Commune	Elargissement à 10 m du chemin de Jacquin	2385 m ²
C8	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin de Pargade, du chemin de Loustalade, du chemin le Thil, du chemin du vieux bourg, du chemin le Pape	7572 m ²
C9	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin des Agunelles, de la rue de la Liberté, et de l'allée des Sables	4326 m ²
C10	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin le Treytin et du chemin de Bel Air	3568 m ²
C11	Commune	Elargissement intersection du chemin de Bel Air	1073 m ²
C12	Commune	Elargissement à 10 m de la voie du chemin de Laguloup	2604 m ²
C13	Commune	Elargissement à 10 m de la voie de la rue de Rambaud (Nord)	1822 m ²
C14	Commune	Elargissement à 10 m des voies de la rue de Rambaud (Sud), de la rue de Lignac, du chemin du Bergey, du chemin de Saubian, de la rue de la Cure, de la rue du Docteur Bordenave	9095 m ²
C15	Commune	Elargissement à 10 m de la voie du chemin du Coquillat	2381 m ²
C16	Commune	Elargissement à 10 m des voies de la rue de Branon et de la rue Karl Marx	1149 m ²
C17	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin de Bertrandille et de la rue Hélène Boucher	746 m ²
C18	Commune	Elargissement à 10 m des voies de la rue de Châteauneuf et de l'allée des Vignes de Marquet	5557 m ²
C19	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin le Sartre (Nord) et de l'allée des Sablets	1544 m ²
C20	Commune	Elargissement à 10 m de la voie du chemin le Sartre (Sud)	1037 m ²
C21	Commune	Elargissement à 10 m des voies du chemin du Barp, du chemin des Bucherons, du chemin de l'Hermitage, de l'allée de Castain, et du chemin de la Peyre à Ferbos	7758 m ²
C22	Commune	Elargissement à 10 m de la voie du chemin des Terres Rousses	355 m ²
C23	Commune	Elargissement de l'avenue de Bayonne pour réalisation d'une piste cyclable en lien avec la commune de Gradignan	2685 m ²
C24	Commune	Elargissement du carrefour entre l'avenue de Cestas et le chemin de Saussette	170 m ²

N° de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Désignation des opérations
D1	Département	Aménagement de la RD 109 entre la RD 651 et la rue Rimbaud
D2	Département	Aménagement de la RD 651 entre la RD 109 et le virage de Châteauneuf
D3	Département	Aménagement de la RD 651 entre le virage de Châteauneuf et la limite communale de Saucats
D4	Département	Aménagement de la RD 111 entre la RD 109 et la technopole à Martillac

Liste des emplacements réservés après modification du PLU

N° de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Désignation des opérations	Surfaces
C1	Commune	Extension future du stade	12554 m ²
C2	Commune	Extension du parc de la Mairie, protection des arbres	665 m ²
C3	Commune	Passage dans le domaine public de l'allée du château la Louvière	665 m ²
C4	Commune	Élargissement à 10 m de la rue de Bague et le chemin du Barbut	665 m ²
C5	Commune	Élargissement à 10 m de la rue de Peycamin, du chemin de Lousteau et du chemin de Guillambeau	5176 m ²
C6	Commune	Élargissement à 10 m de L'allée de Bicon	2153 m ²
C7	Commune	Élargissement à 10 m du chemin de Jacquin	2385 m ²
C8	Commune	Élargissement à 10 m des voies du chemin de Pargade, du chemin le Thil, et du chemin le Pape	5127 m ²
C9	Commune	Élargissement à 10 m des voies du chemin des Agunelles, et de la rue de la Liberté	3127 m ²
C10	Commune	Élargissement à 10 m des voies du chemin le Treytin et du chemin de Bel Air	3568 m ²
C11	Commune	Élargissement à 12 m des voies des chemins de la Peyre et de Gazin, entre le chemin de Bel Air et l'avenue de Cestas	3652 m ²
C12	Commune	Élargissement à 10 m de la voie du chemin de Laguloup	2604 m ²
C13	Commune	Élargissement à 10 m de la voie de la rue de Rambaud (Nord)	1822 m ²
C14	Commune	Élargissement à 10 m des voies de la rue de Rambaud (Sud), de la rue de Lignac, du chemin du Bergey, du chemin de Saubian, de la rue de la Cure, de la rue du Docteur Bordenave	9095 m ²
C15	Commune	Élargissement à 10 m de la voie du chemin du Coquillat	1957 m ²
C16	Commune	Élargissement à 10 m des voies de la rue de Branon et de la rue Karl Marx	1149 m ²
C17	Commune	Élargissement à 10 m de la voie du chemin de Bertrandille	567 m ²
C18	Commune	Élargissement à 10 m de la voie de la rue de Châteauneuf	704 m ²
C19	Commune	Élargissement à 10 m des voies du chemin le Sartre (Nord) et de l'allée des Sablets	1544 m ²
C20	Commune	Élargissement à 10 m de la voie du chemin le Sartre (Sud)	1037 m ²
C21	Commune	Élargissement à 10 m des voies du chemin du Barp, et du chemin des Bucherons	1578 m ²
C22	Commune	Élargissement à 10 m de la voie du chemin des Terres Rousses	355 m ²
C23	Commune	Élargissement de l'avenue de Bayonne pour réalisation d'une piste cyclable en lien avec la commune de Gradignan	2685 m ²
C24	Commune	Élargissement du carrefour entre l'avenue de Cestas et le chemin de Saussette	170 m ²

N° de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Désignation des opérations
D1	Département	Aménagement de la RD 109 entre la RD 651 et la rue Rimbaud
D2	Département	Aménagement de la RD 651 entre la RD 109 et le virage de Châteauneuf
D3	Département	Aménagement de la RD 651 entre le virage de Châteauneuf et la limite communale de Saucats
D4	Département	Aménagement de la RD 111 entre la RD 109 et la technopole à Martillac

En rouge : réductions ou suppressions opérées.

3.3 - Modification de diverses dispositions règlementaires

Le règlement est modifié de la manière suivante :

- **dans les dispositions générales**, à l'article 5, il est ajouté un quatrième alinéa : « *les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du 10/04/2008)* » ;

- **au sein de l'ensemble des zones du règlement**, les termes « *SHON* » et « *SHOB* » sont remplacés par l'expression « *surfaces de plancher* », conformément à l'article 3 de l'ordonnance du 16 novembre 2011 ;

- **dans les dispositions relatives au caractère de la zone UC**, l'expression « *disposant d'un coefficient d'occupation des sols plus élevé* » a été supprimée du sous-secteur UCa ; les COS ayant été supprimés à l'occasion de la révision du PLU, au sein de l'ensemble de la zone UC ;

- **au sein de l'article 6 de toutes les zones**, il est inséré la phrase suivante à la fin de l'article : « *A l'intérieur des marges de recul, peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50cm* ».

- **au sein de l'article 7 de toutes les zones, il est procédé à deux rectifications.**

- a) L'expression « *plans des servitudes d'utilité publique* » est remplacée par « *plan de localisation des cours d'eau* ». Le terme « *codifié* » est ajouté pour préciser les cours d'eau concernés. L'erreur matérielle a tenu au fait que le règlement du PLU approuvé en 2003 faisait référence à un plan de servitudes d'utilité publique transmis par les services de l'Etat. Lors de l'approbation du présent PLU en octobre 2011, le plan de servitudes d'utilité publique n'a pas été repris car obsolète. A titre informatif et afin de clarifier la notion de cours d'eau, il a été annexé au présent PLU un plan de localisation des cours d'eau.
- b) Au sein du 3°, il est inséré la phrase suivante : - « *A l'intérieur des marges de retrait, peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50cm* ».

- **à l'article 9 de toutes les zones, à l'exception des zones 2AU, 2AUX et A**, les modalités de calcul de l'emprise au sol sont précisées. La phrase suivante est en effet insérée : « *les piscines non couvertes, les terrasses de plain-pied dont la hauteur n'excède pas 40 cm, ainsi que les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol* ».

- **dans l'article 10 des zones UC, UD**, les dispositions relatives aux constructions annexes, séparées, implantées en limite séparative sont complétées. Leur hauteur ne pourra excéder « *3 m 50 au faîtage ou 3 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse* ».

- **l'article 10 de la zone AU** est réécrit, avec une réorganisation des dispositions prévues aux paragraphes 2 et 3, concernant les immeubles collectifs à usage d'habitation. Les dispositions antérieures sont ainsi remplacées par les suivantes :

« 2. NORMES DE HAUTEUR

Pour toute construction, la hauteur ne peut excéder 6 m 50, mesurée à l'égout du toit, 9 m, mesurée au faîtage ou 6,5m mesurée à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

La hauteur des annexes séparées ne peut excéder 3 m 50 au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation : 9 m, mesurée à l'égout du toit, 12 m, mesurée au faîtage ou 9 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant, et ce en tout point. »

4 – Impact de la modification sur le contenu du PLU

4.1 – L'économie générale du PLU est préservée

Cette modification n'a que peu d'impact sur le PLU. Les évolutions apportées au dossier sont de trois ordres :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dont le développement était prévu à long terme par le PLU révisé en 2011, une fois les études de faisabilité du projet du Petit Ermitage menées à bien ;
- la suppression ou la réduction d'emplacements réservés, face à la réduction des moyens budgétaires nécessaires à leur acquisition ;
- des adaptations réglementaires mineures et la prise en compte de l'ordonnance de novembre 2011 relative aux surfaces de plancher.

Ainsi, la présente modification du PLU ne remet nullement en cause l'économie générale du PLU révisé en octobre 2011.

4.2 – Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Aucune disposition de fond du règlement écrit n'a été modifiée : le règlement a été modifié ponctuellement en termes d'écriture réglementaire mais le contenu n'a pas changé.

La destination des sols du plan de zonage n'a pas été modifiée. La modification a simplement :

- ouvert à l'urbanisation une zone 2AU, en encadrant son développement grâce à une orientation d'aménagement et de programmation et à des dispositions réglementaires ajoutées au règlement des zones à urbaniser,
- modifié 7 emplacements réservés,
- rectifié quelques erreurs matérielles présentes dans le règlement,
- permis certaines adaptations mineures des dispositions réglementaires.

Il apparaît donc que cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement.

5 – Recevabilité de la modification

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir que la modification envisagée :

1/ « ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet » :

La présente modification porte sur des interventions ponctuelles et mineures, qui ne modifient ni la destination des sols du PLU, ni les règles majeures du règlement écrit. Les dispositions réglementaires modifiées relèvent avant tout des possibilités offertes en matière d'implantation des constructions, et du développement d'un projet prévu dans le cadre du PLU révisé (zone 2AU du Petit Ermitage).

2/ « ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » :

La modification ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés et ne porte pas atteinte à d'autres protections telles que monuments, sites inscrits ou classés, ni à une zone agricole ou un espace naturel.

3/ « ne comporte pas de graves risques de nuisances »

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.