

COMMUNE DE BEYNOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

JUIN 2018

Vu pour être annexé à mon arrêté du 03 juillet 2018

Le

Mme le Maire

C. TERRIER



MAIRIE DE BEYNOST

BP 411

01 704 BEYNOST CEDEX

Tel. 04 78 55 83 40

Fax. 04 72 25 89 66

SOMMAIRE

1. CADRE REGLEMENTAIRE	5
2. EXPOSE DES MOTIFS	9
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	15
4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES	17
5. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE	19

AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter **la modification simplifiée n°4** du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost approuvé le 20 décembre 2012.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées et sera mis à la disposition du public, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2018 (cf. pièce n°1).

Seules les dispositions modifiées du PLU, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan des observations recueillies sera établi et présenté par Mme le Maire devant le conseil municipal.

La modification simplifiée du PLU, éventuellement rectifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public le cas échéant, sera approuvée par délibération motivée du conseil municipal.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU.

1. CADRE REGLEMENTAIRE

■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

Madame le Maire de BEYNOST
Place de la Mairie
01700 BEYNOST
Tél. 04 78 55 83 40

■ Historique de la planification à Beynost

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/12/2012.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- une procédure de Modification Simplifiée n°1 (MS1) approuvée le 30/04/2015 concernant la suppression de l'Emplacement Réservé n° 13, secteur Les Pommières,
- une procédure de Révision dite « Allégée » n°1 (avec examen conjoint) approuvée le 26/11/2015 relative l'intégration dans le PLU d'un dossier « loi Barnier » sur la ZAC des Malettes,
- une procédure de Modification Simplifiée n°2 prescrite le 21/04/2016 et puis abandonnée par le conseil municipal, portant sur la suppression d'un emplacement réservé n°9 situé à l'angle de la route de la Gare et de la route de Genève,
- une procédure de Modification Simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil municipal le 28/11/2016, portant sur une rectification du règlement des zones Ui et Ulci pour autoriser l'extension des hébergements hôteliers présents dans ces zones.
- une procédure de Modification dite « droit commun » (avec enquête publique – M1) approuvée le 26/09/2017 portant sur la modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « Les Pinachères »,
- une Révision générale a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2017.

■ Objet de la présente modification du PLU

Par arrêté du maire en date du 03 juillet 2018, la commune de Beynost a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU pour permettre d'achever l'aménagement du secteur des Pommières en faisant évoluer l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « La Desserte – Les Pommières ».

En effet, au Nord du tènement support de l'opération, l'OAP prévoit la réhabilitation de la grange existante et son réaménagement en logement. Or, il ressort d'études techniques que la grange devant être réhabilitée ne présente pas une structure suffisante pour l'être et donc créer les nouveaux logements attendus.

Ainsi la restructuration de cette construction est techniquement et financièrement très difficile à réaliser.

Dès lors et afin de permettre la finalisation du programme de logements sur le secteur et la création de 3 maisons proposées par le porteur du projet d'aménagement, il y a lieu de modifier l'OAP afin d'autoriser la démolition de la grange.

Il convient donc d'adapter l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation « La Desserte – Les Pommières ».

■ Choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

Cette modification entre dans le cadre de la **procédure de modification simplifiée** au titre de l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme. .

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique par 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 »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle »*

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« Avant la mise à disposition du public du projet, 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. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public **au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition**.*

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

■ Etapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **Arrêté du Maire du 03 juillet 2018** prescrivant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Beynost
- Rédaction du **projet de modification simplifiée** et de l'exposé des motifs
- Saisine de **l'autorité environnementale** pour un examen au cas par cas.
- **Délibération** du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2018 précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°4 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- **Notification** du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- **Mesures de publicité :**
 - Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°5, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché en mairie et sur tous les panneaux administratifs de la commune au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute la durée de celle-ci ;
 - Un avis sera publié dans un journal local diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
 - Publication de la délibération par voie d'affichage en mairie pendant un mois. Une mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département de l'Ain.
 - Publication sur le site internet de la commune.
- **Ouverture de la consultation du public en mairie** pour une durée d'un mois minimum avec ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

Le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public à la mairie de Beynost et sur le site internet de la commune.

Le dossier sera consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- Les lundis, mardis et jeudis de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures,
- Les mercredis de 9 heures à 17 heures,
- Les vendredis de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures 30 minutes, sauf jours fériés.

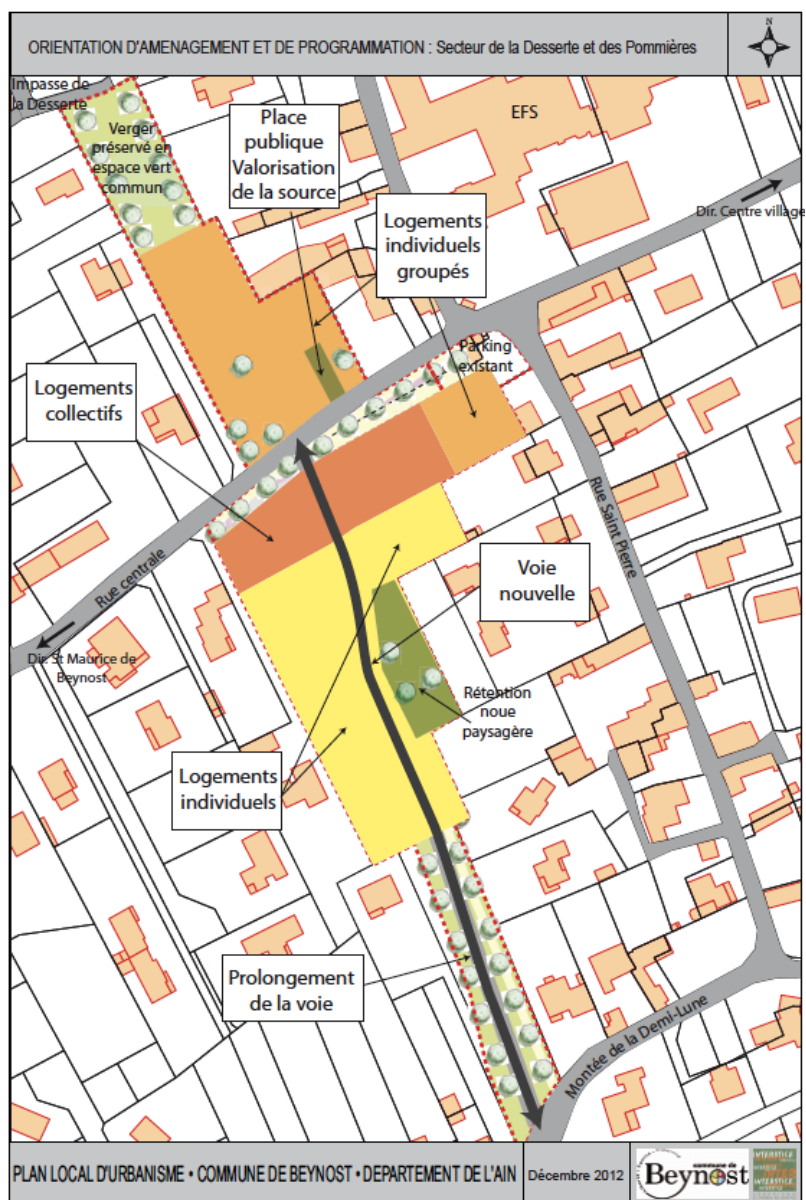
Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le maire, ou son représentant, afin que chacun puisse consigner ses observations.

Les observations pourront être formulées par courrier adressé à la commune à l'attention de Madame le Maire.

L'ensemble des observations du public formulées seront enregistrées et conservées en Mairie.

- **Clôture de la consultation :** A l'issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU pourra alors faire l'objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation, ou être abandonné ou être approuvé par le conseil municipal en l'état.

- La **délibération d'approbation** marque l'achèvement de la procédure et doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.
- Une mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation

Un projet a été engagé en 2013/2014 et deux permis d'aménager ont été autorisés : Un PA sur le secteur Sud et un autre sur le secteur Nord. Des constructions ont été réalisées et la construction de logements locatifs sociaux est en cours le long de la rue Centrale.



Aménagement et constructions en cours au sud et au nord de la rue Centrale

Bien que qualifiée de « traditionnelle » dans le texte de l'OAP, cette construction n'est pas repérée dans la liste des « Eléments à protéger » au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (devenu L123-1-5, puis L151-19) identifiant le patrimoine remarquable de la commune à préserver.

En effet, il s'agit d'une grange ouverte, qui ne présente pas un intérêt architectural ou patrimonial majeur. Ces caractéristiques architecturales ne sont pas singulières si ce n'est des élévations en pisé / mâchefer.



Pour des raisons techniques et opérationnelles, il s'avère que le réaménagement de cette grange n'est pas envisageable. L'objectif de la modification de l'OAP est d'autoriser une démolition de la grange.

Ce choix est motivé par :

- **Le caractère vétuste de la grange** qui rend sa réhabilitation très difficile

Une étude technique¹ engagée par l'aménageur auprès d'un bureau d'études spécialisé, conclut que la structure de cette grange n'est pas suffisamment résistante pour être conservée.

La grange est constituée de 3 murs en pisé. Une charpente bois repose sur ces murs et sur une structure poteau / poutre bois.

Cette structure est partiellement remplie par des murs et planchers en béton.

La charpente ne présente pas de désordres particuliers tout en étant relativement usagée.

A l'inverse, les murs en pisé sont beaucoup plus endommagés et nécessitent des travaux de confortement pour assurer leur stabilité.

Le pignon Est et la façade Sud ne sont visiblement pas liés car on constate une fissure importante. De la même façon, le même pignon Est présente de nombreuses et importantes fissures.

- **Des complications liées à la mise en œuvre des travaux**

Les travaux consisteraient à liaisonner le pignon et la façade arrière par un système d'agrafes, pour rendre monolithique la structure verticale.

La phase suivante porte sur la démolition des remplissages du rez-de-chaussée et une dépose de la charpente et de la toiture. La stabilité du bâtiment devra être assurée par un système d'étalement du mur Ouest de la grange qui devra être maintenu toute la durée des travaux de démolition, de dépose de la toiture et d'aménagement des futurs appartements.

Cet étalement implique un empiètement sur le terrain voisin pendant la durée du chantier.

- **Une inadaptation du bâtiment à un usage de logement**

La structure bois de cette construction limite les possibilités de redécoupage à l'intérieur du volume.

La création de logements triplex est la seule solution envisageable. Elle s'avère inadaptée aux normes PMR.

La hauteur de cette construction, trop importante, ne permet pas de réaliser des niveaux répondant aux standards de construction.

La mono-orientation Est pose des problèmes d'ensoleillement et de ventilation des espaces aveugles. Les surfaces vitrées étant insuffisantes, l'atteinte de la norme RT2012 paraît difficilement envisageable.

L'étude technique conclut qu'aux vues des coûts générés par ces travaux (Coûts directs et induits sur le lot Gros Œuvre pour l'aménagement du bâtiment), la solution de la démolition du bâtiment doit être envisagée. En effet, la démolition du bâtiment existant génère un coût moins élevé que le confortement. C'est également celle qui évitera tout désordre sur la structure existante lors des travaux d'aménagements.

La solution de démolition est donc la plus sûre techniquement (Pas de risque de désordre non maîtrisé) et la meilleure économiquement.

¹ CETIS – Opération « SEFI-BEYNOST » - Note de structure – 28/10/2015

■ Evolution du projet

Le nouveau projet consiste au prolongement de l'opération réalisée au Nord par la construction de 3 maisons individuelles.

Sur le plan architectural, ces maisons présenteraient une typologie et un aspect identiques aux constructions réalisées sur les lots 1, 2, 3 et 4.

La palette des matériaux définie au permis d'aménager serait strictement respectée. A savoir :

- Crépis gratté : T50 avec éléments de bichromie (aspect rainuré)
- Menuiseries : RAL 7016

En terme d'implantation, ces logements seront implantés sur le même axe des maisons des lots 1, 2, 3 et 4, c'est à dire en retrait d'environ 8 m par rapport à la limite séparative Ouest. L'alignement sur rue serait respecté avec les constructions des lots 1, 2, 3 et 4.

Le sens de faitage serait identique aux constructions des lots 1, 2 et 3.

Le garage hors du volume habitable sera traité en toiture terrasse.

Sur le plan de l'intégration dans le voisinage, plusieurs dispositions seront respectées :

- En limite Nord, une bande de terrain non aedificandi de 5 m sera cédée au lot n°4.
- Le pignon R+1 de la première construction serait distant de 8,3 m du lot 4.
- Aucune vue ne sera créée à l'étage sur la façade Ouest des constructions (sauf fenestrons et lucarnes).
- Sur la limite Ouest, le mur existant de la grange sera conservé. Il sera arasé à la hauteur du mur existant (environ à 2,50 m).
- En limite Sud, une placette sera aménagée.

La hauteur des nouvelles constructions sera inférieure à celle de la grange (de l'ordre de 7,50 m).

Leur implantation en retrait devra permettre une percée visuelle depuis la rue centrale sur le verger.

Le programme global de l'opération sera donc de 43 logements au lieu de 44 prévus aux PA initiaux :

- 2 bâtiments de 9 logements locatifs sociaux
- et 25 maisons individuelles groupées ou non

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°4 génère uniquement la modification du texte de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « La Desserte – Les Pommières » (pièce n°3) du PLU en vigueur (pièce modifiée en dernier lieu par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2017 approuvant la modification N°1 du PLU). Le schéma de l’OAP demeure compatible avec le projet de modification simplifiée.

Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées par cette procédure.

■ **Texte de l’OAP avant modification**

« Situé à l’Ouest de la commune, le secteur la Desserte – Les Pommières est constitué d’un vaste tènement appartenant à la commune d’environ 14 000 m², s’étirant du Nord au Sud de part et d’autre de la rue Centrale. Coté Nord, il s’agit d’une propriété bâtie constituée d’un grand bâtiment traditionnel en pisé implanté en limite Ouest, d’un verger au Nord et d’une source à valoriser. Coté Sud, la parcelle n’est pas construite.

L’objectif de la commune est de créer un aménagement cohérent et agréable pour les futurs habitants et pour les riverains.

L’aménagement de cette zone est encadré par les dispositions suivantes :

▪ **Concernant les déplacements :**

L’objectif de la commune est de désenclaver tout le quartier en facilitant les cheminements doux et les liaisons automobiles. Il s’agit notamment de créer à terme une nouvelle voie Nord/Sud reliant la rue Centrale à la montée de la Demi Lune et en soulageant la rue Saint-Pierre existante.

▪ **Concernant les logements :**

L’objectif est de créer un quartier mixte avec différentes densités et typologies d’habitat :

- Opération de l’ordre de 40 logements, comportant 40% de logements locatifs aidés au minimum.
- Au Nord du tènement : restructuration et réhabilitation de la grange existante et création de logements individuels groupés.
- Au Sud de la rue Centrale : des logements individuels groupés et des logements intermédiaires et collectifs seront implantés le long de la rue Centrale (R+2 maximum), marquant cet axe structurant, en léger recul par rapport à la voie pour ménager un espace de transition. Le long de la voie nouvelle, des lots pour de l’habitat individuel apporteront une offre complémentaire.
- Logements exemplaires du point de vue de la qualité environnementale et répondant aux normes HPE (haute performance énergétique).

▪ **Concernant l’espace public et le traitement paysager :**

- Création d’une placette publique au Nord de la rue Centrale incluant et valorisant la source.
- Valorisation du verger existant comme espace vert commun.
- Traitement de la voirie par des plantations.

L'ensemble de ces orientations doit conduire à la réalisation d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique bien intégrée dans son environnement immédiat et au désenclavement de l'ensemble du quartier. »

■ **Texte de l'OAP après modification**

« Situé à l'Ouest de la commune, le secteur la Desserte – Les Pommières est constitué d'un vaste tènement appartenant à la commune d'environ 14 000 m², s'étirant du Nord au Sud de part et d'autre de la rue Centrale. Coté Nord, il s'agit d'une propriété bâtie constituée d'un grand bâtiment traditionnel en pisé implanté en limite Ouest, d'un verger au Nord et d'une source à valoriser. Coté Sud, la parcelle n'est pas construite.

L'objectif de la commune est de créer un aménagement cohérent et agréable pour les futurs habitants et pour les riverains.

L'aménagement de cette zone est encadré par les dispositions suivantes :

■ **Concernant les déplacements :**

L'objectif de la commune est de désenclaver tout le quartier en facilitant les cheminements doux et les liaisons automobiles. Il s'agit notamment de créer à terme une nouvelle voie Nord/Sud reliant la rue Centrale à la montée de la Demi Lune et en soulageant la rue Saint-Pierre existante.

■ **Concernant les logements :**

L'objectif est de créer un quartier mixte avec différentes densités et typologies d'habitat :

- Opération de l'ordre de 40 logements, comportant 40% de logements locatifs aidés au minimum.
- Au Nord du tènement : ~~restructuration et réhabilitation de la grange existante et~~ création de logements individuels groupés.
- Au Sud de la rue Centrale : des logements individuels groupés et des logements intermédiaires et collectifs seront implantés le long de la rue Centrale (R+2 maximum), marquant cet axe structurant, en léger recul par rapport à la voie pour ménager un espace de transition. Le long de la voie nouvelle, des lots pour de l'habitat individuel apporteront une offre complémentaire.
- Logements exemplaires du point de vue de la qualité environnementale et répondant aux normes HPE (haute performance énergétique).

■ **Concernant l'espace public et le traitement paysager :**

- Création d'une placette publique au Nord de la rue Centrale incluant et valorisant la source.
- Valorisation du verger existant comme espace vert commun.
- Traitement de la voirie par des plantations.

L'ensemble de ces orientations doit conduire à la réalisation d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique bien intégrée dans son environnement immédiat et au désenclavement de l'ensemble du quartier. »

4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES

■ Le respect des orientations du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 4 grandes orientations pour le développement de la commune :

- Orientation n°1 : « *La préservation de l'environnement des paysages et du patrimoine comme fondement du projet* »
- Orientation n°2 : « *Maîtriser la croissance démographique et promouvoir un habitat plus solidaire* »
- Orientation n°3 : « *Améliorer le fonctionnement urbain* »
- Orientation n°4 : « *Renforcer l'attractivité économique de la commune dans sa diversité* »

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à modifier une orientation du PADD ou l'économie générale du projet.

Les orientations de la commune inscrites dans le PADD en matière de protection du patrimoine à travers l'orientation n°1, visent à « faire connaître, protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti illustrant l'histoire de la commune et participant à la valorisation du cadre de vie des beynolans. »

Il s'agit :

- Des « ensembles urbains patrimoniaux » : ils concernent le centre-ville, le Péchu, les hameaux des Andrés et de Saint Pierre et correspondent aux zones UA et UAb du PLU. Ces ensembles sont protégés dans leur globalité au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Le patrimoine architectural de l'Ain, notamment ses éléments caractéristiques que sont les grands corps de ferme à auvent.
- Le « petit patrimoine bâti local » (fontaines, bassins, fours, croix, calvaires, murs...) identifiés et protégés sur l'ensemble du territoire communal au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

La grange ouverte sur le secteur la Desserte / les Pommières, n'est pas assimilable à un corps de ferme à auvent et n'a pas été identifiée au titre du patrimoine.

La modification simplifiée sera donc sans influence sur les objectifs de préservation du patrimoine bâti, naturel et paysager.

Les objectifs concernant la production de logements figurant dans le PADD dans l'orientation n°2, « Maîtriser la croissance démographique et promouvoir un habitat plus solidaire » sont respectés, tout comme ceux validés dans le contrat de mixité signé avec l'Etat.

En effet, la modification simplifiée respecte la programmation de logements prévue sur le secteur « La Desserte / les Pommières) notamment le programme de logement locatif sociaux. En remplaçant 4 logements initialement prévus dans la grange au permis d'aménager par 3 maisons individuelles groupées, les objectifs en termes de typologie de logements et de densité sont maintenus.

La modification simplifiée n'est pas de nature à modifier une orientation du PADD.

■ Les incidences sur l'environnement

Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

La zone concernée est déjà urbanisée. La démolition de la grange et la construction de 3 logements n'impacte aucun milieu naturel. Elle ne compromet pas non plus l'activité agricole inexistante sur ce site.

■ Les incidences sur l'environnement et prise en compte du site NATURA 2000

Le projet de modification n'entraîne aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles. La zone concernée est déjà urbanisée.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification. Au contraire, elle se situe dans le tissu urbain et permet d'optimiser la consommation d'espace dans la zone AUd. L'état initial de l'environnement réalisé au moment du PLU n'avait pas démontré la présence d'enjeux écologiques particuliers dans ces zones: ni habitat, ni espèces, ni corridors écologiques.

Le Sud de la commune de Beynost est classé en secteur « **Natura 2000 Habitats, Sites d'importance communautaire** », nommé « **Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage** ». Les évolutions prévues par la présente modification n'intègrent aucun espace du site Natura 2000.

La présente modification n'introduit pas d'évolution de zonage vers de la consommation d'espaces naturels: aucune zone U ou AU n'est élargie.

Aucune destruction d'habitat ne sera engendrée : L'ensemble des modifications apportées se situent en zone AUd. Les sites proposés ne présentent pas d'enjeux écologiques majeurs: pas d'habitats d'espèces protégés identifiés et sont hors du secteur Natura 2000.

Les modifications du PLU ne sont pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000. Les corridors écologiques identifiés lors du diagnostic PLU sont maintenus et non concernés par la modification.

■ Les incidences sur le paysage

Les modifications envisagées ont une incidence positive sur le paysage dans le sens où le niveau de dégradation de la grange est aujourd'hui avancé et cette construction peut désormais être considérée comme « un point noir » dans le quartier.

Par ailleurs, le nouveau programme de logement envisage des exigences qualitatives et architecturales suffisantes pour assurer sa bonne intégration dans l'opération globale.

La hauteur des constructions prévues est bien en dessous de la hauteur de la grange (10,65 m au faitage) et sera compatible avec le bâti environnant qui ne dépasse pas les 7,5 m en général.

5. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les modifications apportées au PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément au Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les rectifications apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- Ne majorent pas de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas les possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.