

# COMMUNE DE BEYNOST

DEPARTEMENT DE L'AIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

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

---

<b>1. CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS .....</b>	<b>11</b>
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</b>	<b>13</b>
<b>4. INCIDENCES ET COMPATIBILITES .....</b>	<b>17</b>
<b>5. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>19</b>



# AVERTISSEMENT

Ce dossier a pour objet de présenter **la modification simplifiée n°5** 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 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 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 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 Modification Simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil municipal le 28 novembre 2016, portant sur une rectification du règlement des zones Ui et Ulci pour autoriser l'extension des hébergements hôteliers présents dans ces zones.
- une Modification dite « droit commun » (avec enquête publique – M1) approuvée le 26 septembre 2017 portant sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Pinachères »,
- une Révision générale a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2017,
- une Modification Simplifiée n°4 a été engagée par arrêté du maire en date du 03 juillet 2018, portant sur une rectification de l'orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur « La Desserte- Les Pommières »

## ■ 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 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification vise à adapter le règlement des zones « Ui » à vocation d'activités économiques afin de favoriser le maintien et le développement des entreprises installées sur le territoire communal en répondant au mieux à leur demande d'extension de bâtiments d'activités. L'évolution du règlement permet aussi d'optimiser le foncier économique de la commune.

## ■ Choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

Cette modification est conduite dans le cadre de la **procédure de modification simplifiée** au titre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 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°5 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°5 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.



## 2. EXPOSE DES MOTIFS

---

### ■ Contexte général

La commune de Beynost dispose de sites économiques majeurs implantés entre la route de Genève et l'autoroute A43 et desservis par l'échangeur gratuit dit de « la porte 5 ». La commune dispose d'une forte attractivité économique et des entreprises à fort rayonnement y sont implantées.

Sur la commune de Beynost, il existe plusieurs pôles économiques :

- **La ZAC des Baterses** classée en zone Uic au PLU en vigueur (environ 40 ha). Créée en 1985, puis restructurée dans les années 2005/2006, cette importante zone commerciale et industrielle constitue un pôle d'emploi et de chalandise majeur.
- **La ZAC des Malettes** classée en zone AUi (environ 16 ha) qui est en cours de construction suite à un aménagement global porté par la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau compétente en matière de développement économique.
- **Deux zones Ui** (Guergon/Terres-Ligues et Baterses), d'une surface d'environ 32 ha), destinées à des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services. Ces zones anciennes se sont développées au coup par coup.

Le développement économique du territoire est un axe majeur des orientations du PLU approuvé le 20/12/2012, décliné dans l'orientation n°4 : « Renforcer l'attractivité économique de la commune dans sa diversité ».

Dans le cadre de la révision générale du PLU engagée par la commune de BEYNOST en avril 2017, un des objectifs vise à permettre le renouvellement et le développement des zones d'activités existantes et futures dans les secteurs des Baterses, des Grandes et Petites Combes, Champ du Munaz, dans le respect des nouvelles orientations du SCOT BUCOPA.

### ■ Raisons qui conduisent à la mise en œuvre de la procédure

La commune de Beynost souhaite faire évoluer le règlement de la zone Ui du PLU pour :

- anticiper les besoins à court terme d'évolution des entreprises par une optimisation du foncier en introduisant une souplesse dans le règlement
- rendre opérationnel un projet d'extension d'une entreprise permettant son maintien sur site en adaptant ponctuellement le règlement écrit

En effet, la commune de Beynost a été saisie d'un projet de développement à venir impliquant des besoins d'extension de bâtiments de l'entreprise FRANCE AIR, dont le siège social historique est implanté au 383 rue des Barronnières à Beynost. Ce projet ne peut aboutir du fait du règlement de la zone Ui.

Aussi, sans attendre de finaliser la révision générale du PLU (approbation prévue en 2019), la commune de Beynost a souhaité engager une modification simplifiée afin de rendre le règlement de la zone Ui plus cohérent face aux enjeux d'économie de foncier et aux besoins des entreprises locales.

L'objectif est de permettre aux entreprises présentes de mener des projets d'extension rendus difficiles voire impossibles par certains articles du règlement faisant obstacle à la densification et donc privant ou restreignant fortement des projets d'extension ou de restructuration d'entreprises souhaitant se développer sur Beynost.

A noter que la zone Ui étant déjà quasi entièrement bâtie, les mesures pour favoriser une certaine densification urbaine, permettent essentiellement des extensions ou réaménagement.

La modification simplifiée porte uniquement sur une adaptation partielle du règlement de la zone Ui (tout en restant dans le champ de la modification simplifiée) ; une réflexion plus globale est engagée dans le cadre de la révision générale du PLU pour les autres zones (la zone commerciale des Baterses notamment).

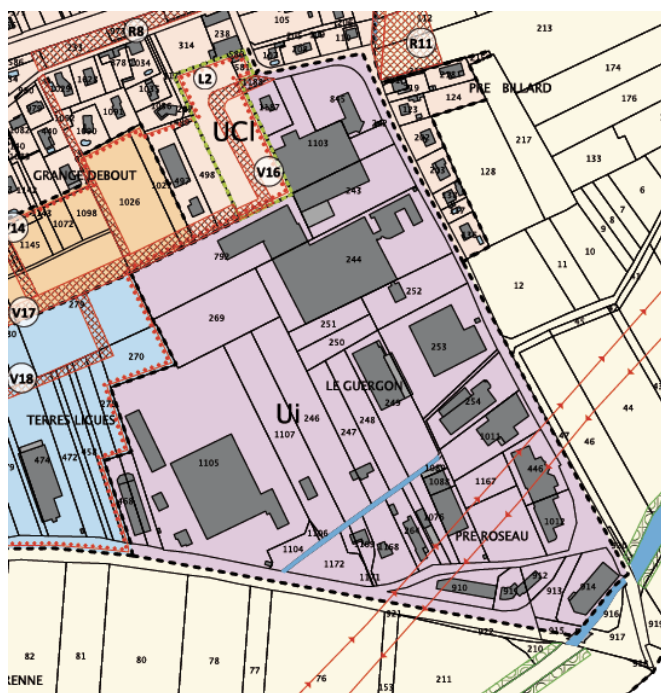
## ■ Localisation des secteurs concernés

Deux zones Ui sont identifiées dans le PLU :

- **La zone Ui des Baterses (ci contre extrait du zonage du PLU en vigueur)** située en limite communale (à cheval sur Saint Maurice de Beynost)



- **La zone Ui Terres-ligues / Le Guergon (ci-dessous extrait du zonage du PLU en vigueur)** située entre la rue des Barronnières à l'Ouest et la RD61b au Sud.



### 3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

La modification simplifiée n°5 génère uniquement la modification partielle du règlement écrit de la zone Ui (pièce n°5a) du PLU en vigueur. Cette pièce a été modifiée en dernier lieu lors de la modification N°1 du PLU par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2017.

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

Afin d'optimiser le foncier économique et, à court terme, permettre le projet d'extension de la société FRANCE AIR, il est nécessaire d'apporter de la souplesse au règlement de la zone Ui sur 5 articles ayant trait à la densité :

- **L'emprise au sol (article 9) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,4 en zone Ui. Ce coefficient de 0,4 est faible pour une zone d'activités. Il sera augmenté à son maximum autorisé pour rester dans le champ d'application de la modification simplifiée. Il est proposé de l'augmenter de 20% soit à 0,48. Cette légère hausse suffit à court terme pour permettre le projet d'extension.

- **La hauteur (article 10) :**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage dans la zone Ui (article 10). La modification simplifiée propose de ne pas augmenter la hauteur sur l'ensemble des zones Ui mais seulement de compléter la liste des éléments pouvant faire l'objet des exceptions à la règle générale de hauteur. En effet, une hauteur de 12 m est jugée suffisante. Néanmoins, la mise aux normes de sécurité de bâtiments ou d'installations nécessite parfois la construction d'éléments pouvant dépasser cette hauteur. C'est le cas du projet de France Air où un mur coupe feu doit être édifié au dessus du bâtiment et dépasse les 12 m.

- **Le stationnement (article 12) :**

Le ratio de stationnement exigé au PLU est de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments industriels et artisanaux. En fonction des entreprises, ce ratio peut s'avérer pénalisant en terme de consommation d'espace et non adapté aux besoins. La modification prévoit donc de faire évoluer ce ratio à 1 place pour 60 m<sup>2</sup>, ce qui permet le projet d'extension à court terme. Dans le cadre de la révision générale du PLU, une réflexion plus large sur le stationnement en zone d'activités sera conduite (mutualisation et foisonnement possible, proximité d'une desserte en transport en commun...).

- **Les espaces libres et les plantations (article 13) :**

Le règlement du PLU en zone Ui impose que 20 % de la surface totale du tènement soit aménagée en espaces verts. Toujours dans l'objectif d'optimiser le foncier économique, ce ratio sera réduit à 16%.

- **Le coefficient d'occupation des sols (article 14) :**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014, la commune de Beynost profite de la modification simplifiée pour supprimer cet article dans la zone Ui.

## ■ Texte du règlement AVANT modification simplifiée

### **ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,40.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

### **ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.

### **ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### **ARTICLE Ui 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 20% de la surface totale du tènement.

### **ARTICLE Ui 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol

## ■ Texte du règlement APRES modification simplifiée

### ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **0,48**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

### ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise :
  - pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie,
  - pour les constructions existantes, si elle est justifiée par des contraintes techniques ou normatives liées à l'activité de l'entreprise, dans une limite maximale de 13 m.

### ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
  - Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### ARTICLE Ui 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins **16%** de la surface totale du tènement.

### ARTICLE Ui 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**.~~

~~Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol~~

**Article supprimé par la loi ALUR.**





## 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 orientations de la commune inscrites dans le PADD en matière économique à travers l'orientation n°4, visent non seulement à promouvoir une offre économique nouvelle mais aussi à favoriser le maintien des activités économiques sur la commune et économiser le foncier.

Les modifications réglementaires apportées au PLU ne sont pas de nature à modifier une orientation du PADD ou l'économie générale du projet mais contribuent au contraire à atteindre les objectifs fixés. Le projet de modification simplifiée respecte le PADD. En effet, l'apport de souplesse dans le règlement de la zone Ui ne modifie pas le PADD ; au contraire, il le renforce. L'évolution de la réglementation de la zone Ui est en adéquation avec l'orientation n°4 du PADD visant à « *Renforcer l'attractivité économique de la commune dans sa diversité* ». En effet, cette évolution a pour but d'optimiser le foncier de la zone économique et ainsi de permettre le maintien et le développement des entreprises actuelles par une densification sans extension dans les espaces agro-naturels.

### ■ 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 les 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 Ui. 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 habitats, 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 Ui. Les sites proposés ne présentent pas d'enjeux écologiques majeurs : pas d'habitats d'espèces protégées identifiés et sont hors du secteur Natura 2000.

Les modifications du PLU ne sont donc 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 n'ont pas d'incidence sur le paysage. Le potentiel de densification a été amélioré sans augmenter la hauteur des constructions autorisées.

### ■ **La compatibilité avec le SCoT Bugey Côtière et Plaine de l'Ain**

Les objectifs de la modification simplifiée n°5 ne remettent pas en question la compatibilité du PLU avec le SCoT BUCOPA : les grandes orientations en matière de développement économique, environnemental, paysager... sont maintenues.

## 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.