



## PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°1

-

### NOTICE EXPLICATIVE DES MODIFICATIONS REALISEES

*DOCUMENT A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU*

**Approbation du PLU**

Délibération du Conseil Municipal du 17 Mars 2015

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Nom du fichier	Notice explicative des modifications réalisées
Version	13/06/2024
Rédacteur	ER
Vérificateur	MABA
Valideur	BEP

## SOMMAIRE

<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Choix et déroulement de la procédure.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Contexte environnemental .....</b>	<b>5</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION N°1 : POINT DE MODIFICATION.....</b>	<b>9</b>
<b>1.3. Développement d'un projet à vocation économique .....</b>	<b>10</b>
Généralités .....	10
Justification du secteur d'implantation .....	10
Extraits des pièces modifiées .....	12
Incidences du point et compatibilité avec les documents supérieurs .....	16

# 1. GENERALITES

---

Par délibération en date du 19 décembre 2023, le conseil communautaire s'est prononcé sur l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Billaux, approuvé le 17 mars 2015.

La commune de Les Billaux souhaite aujourd'hui apporter des rectifications à son document d'urbanisme afin de permettre la transformation de la zone à vocation d'accueil de l'habitat vers une vocation d'accueil de projets d'activités commerciales au lieu-dit les Annereaux.

Le projet de modification porte sur :

- La modification du règlement écrit et graphique pour l'implantation d'un projet économique

## 1.1. Choix et déroulement de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'aient pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans<sup>1</sup> 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.

La procédure envisagée répond bien au cadre réglementaire de la modification de droit commun. Le projet a notamment comme but de faire évoluer le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme sans contrevenir à l'économie générale du PADD.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette procédure permet des évolutions ayant pour effet de :

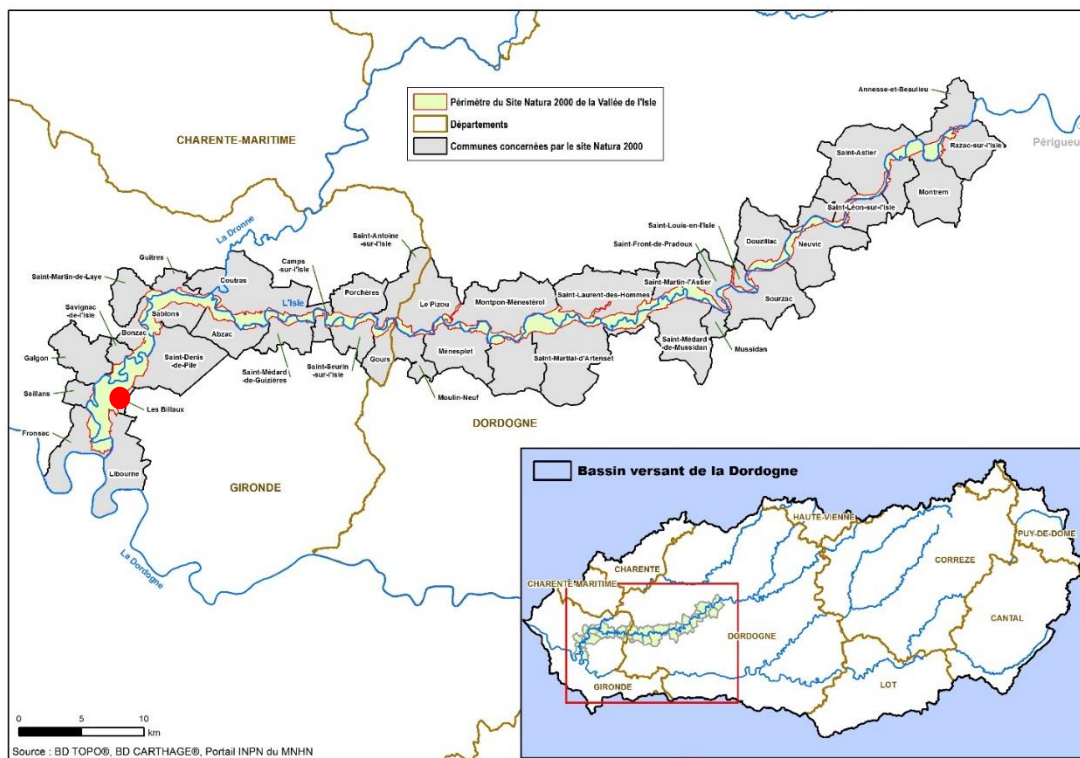
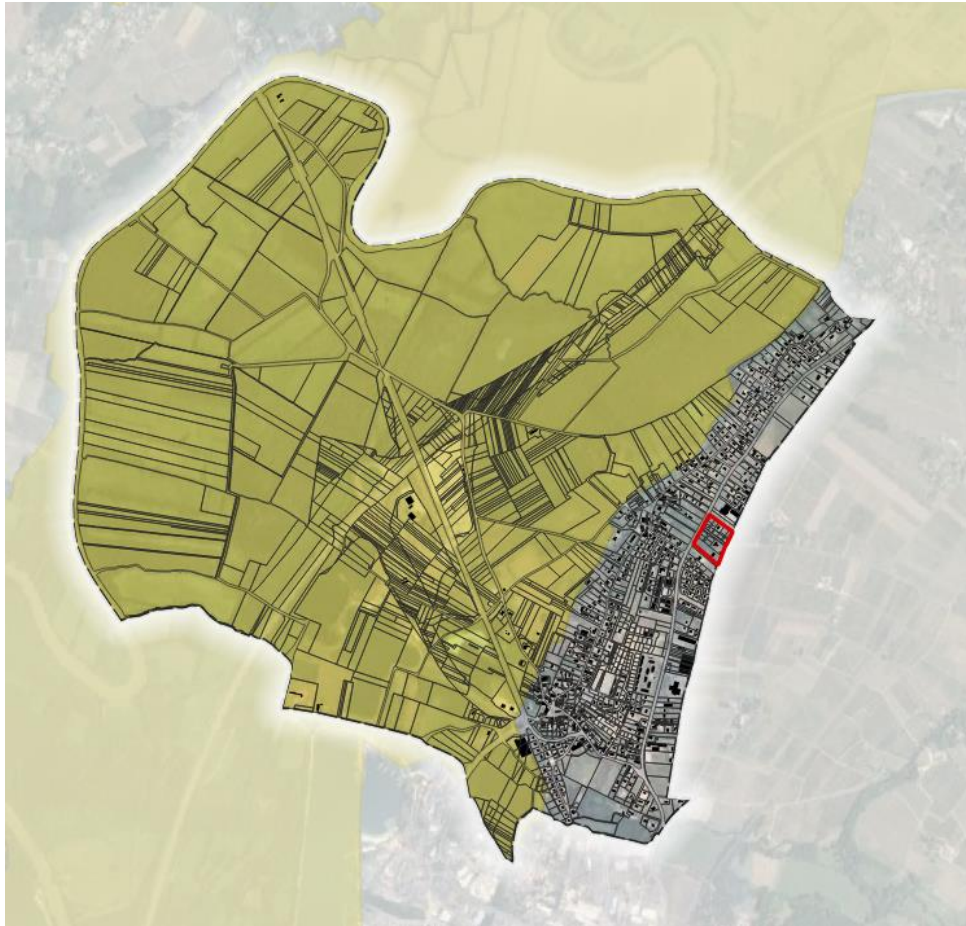
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

## 1.2. Contexte environnemental

Le territoire de la commune est en partie concerné par un réseau Natura 2000 de la directive Habitat n° FR7200661 « *Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne* ». Le site en question, d'une superficie totale de 8 018 ha, suit le tracé du réseau hydrographique. Le site du projet (matérialisé en rouge), se situe à environ 300 mètres de la zone en question, et en est séparé par un secteur bâti.

---

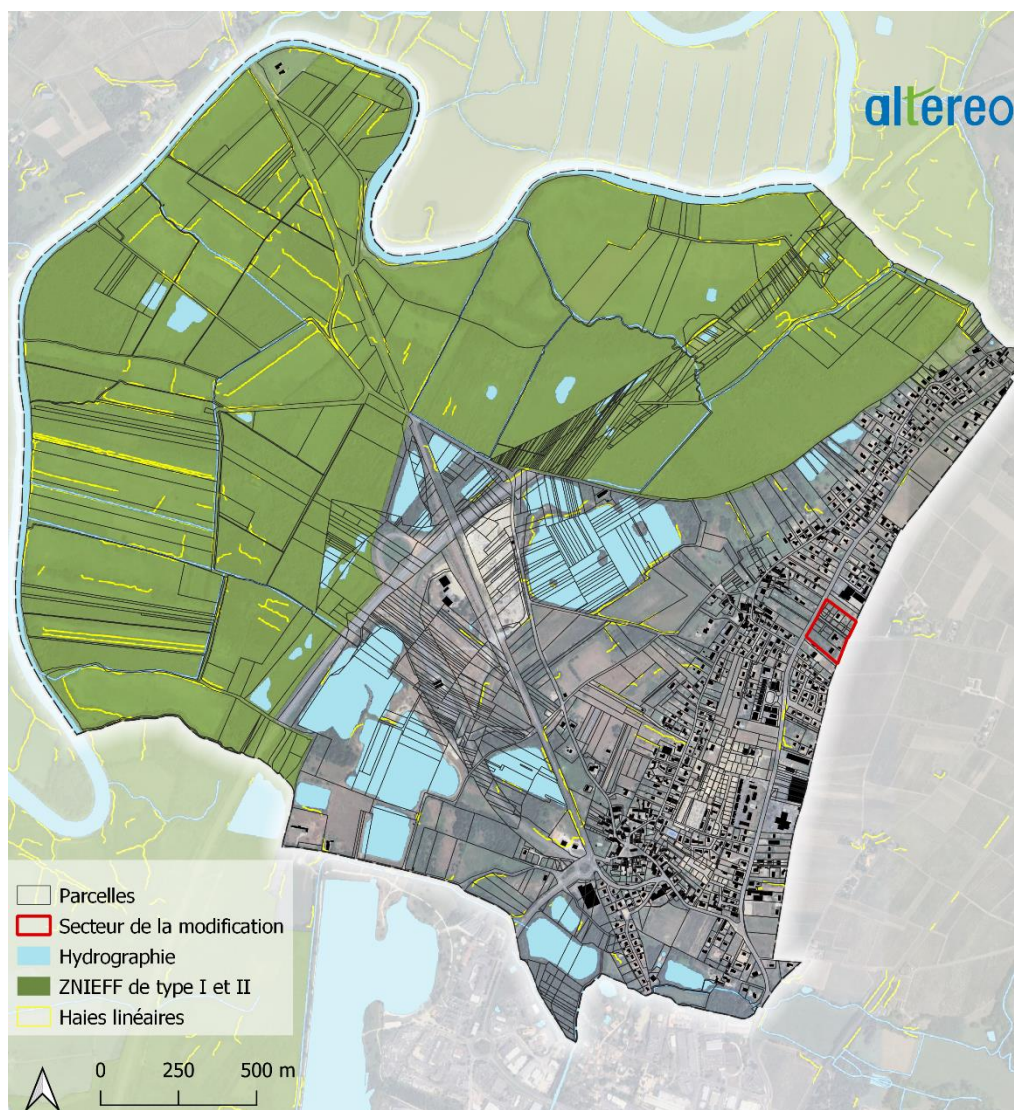
<sup>1</sup> Durée ramenée à 6 ans pour les PLU approuvés ultérieurement au JJ/MM/2018



Source : <https://www.natura2000-ile-et-dronne.fr/vallee-de-lisle/>

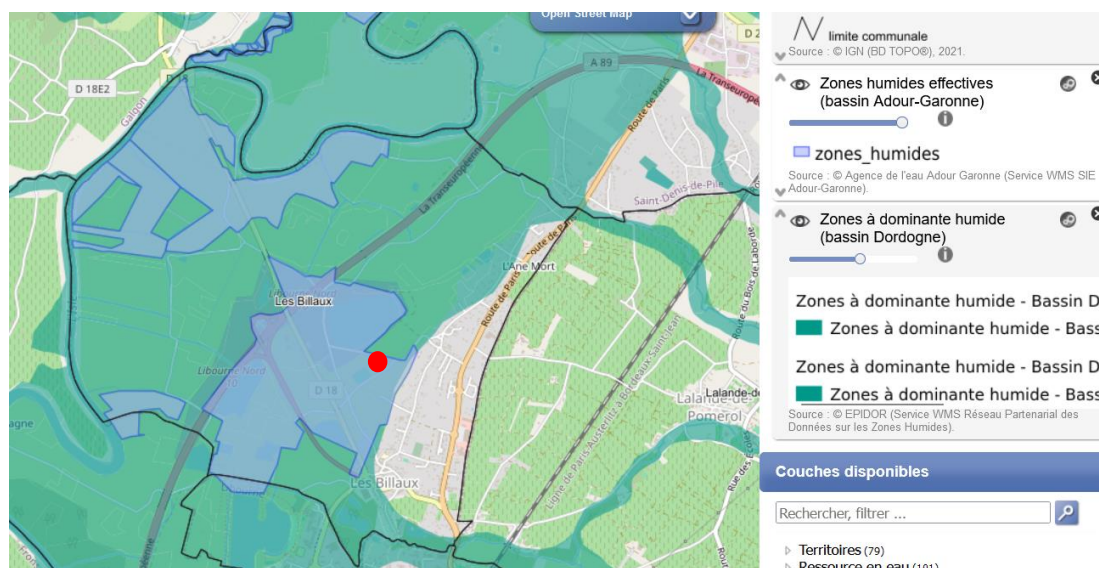
La carte de situation ci-dessous permet de localiser le secteur de projet face aux grands enjeux environnementaux présents sur le territoire. La note d'auto-évaluation jointe à la présente notice apporte plus de détail sur ces enjeux.





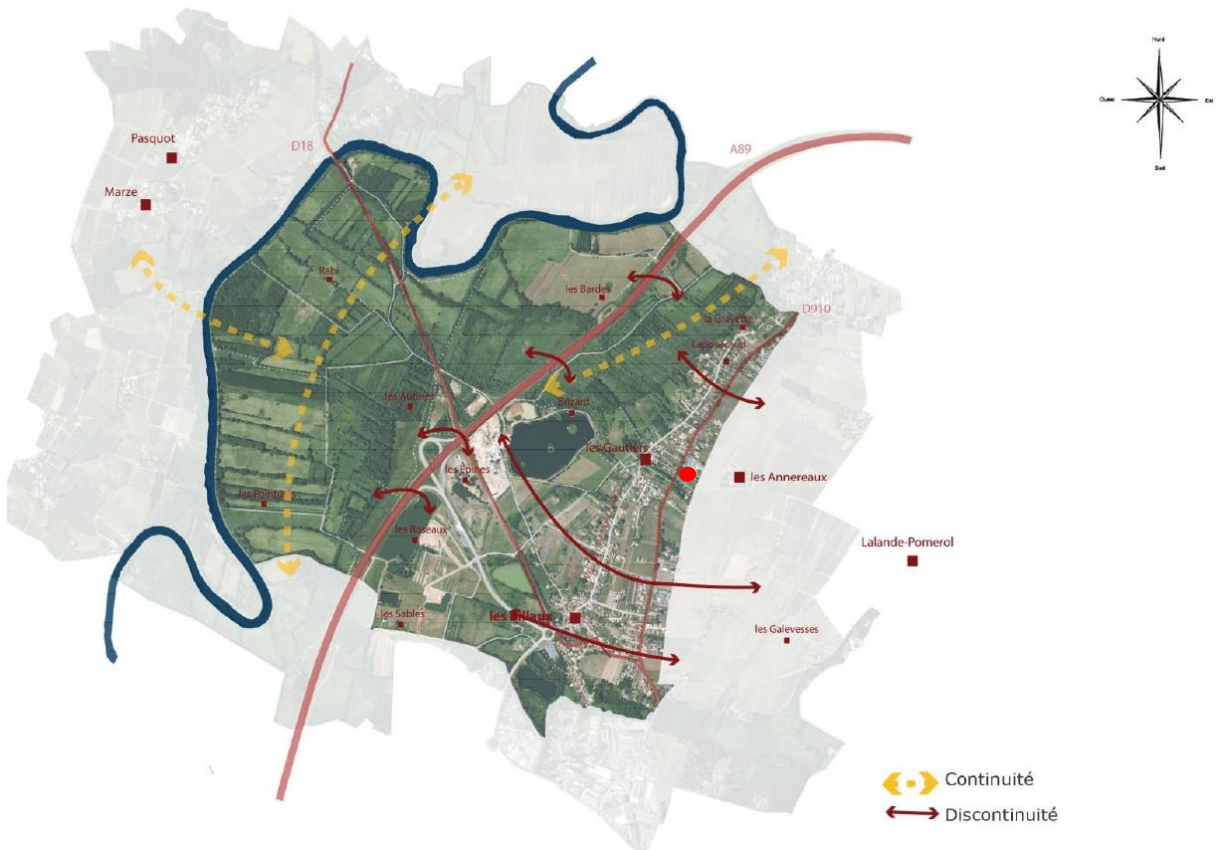
Source : Altereo (BD topo IGN)

Le site du projet est localisé à environ 550 m d'une ZNIEFF de type I n°720014178 « L'isle du barrage de Laubardemont à Libourne et sa vallée bocagère » et de type II n° 720014177 « Marais Brizard et zone Bocagère de Saillans ». Le point de modification n'est pas localisé à proximité d'une haie identifiée ni d'une zone humide.



Source : <https://www.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/connaître/les-milieux-aquatiques/milieux-humides/>

Le PLU de Les Billaux a défini, au sein de son rapport de présentation, le réseau local de la trame verte et bleue selon les sensibilités environnementales identifiées et les résultats de l'identification des grandes composantes de « la trame verte et bleue » dans les documents supérieurs. Le site du projet n'est pas concerné par un corridor biologique mais la présence de la D910 forme une barrière physique avec l'ouest du territoire dont le caractère naturel est prédominant.



Source : PLU en vigueur, rapport de présentation partie I

Conformément au tableau annexé à l'article R. 122-2 et à l'article R. 122-17 du code de l'environnement, un examen au cas par cas a été réalisé par l'autorité compétente et soumise pour avis conforme à l'autorité environnementale. **Après examen du dossier et auto-évaluation, l'autorité compétente a conclu qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure.** Cette conclusion a été transmise aux services de la mission régionale d'autorité environnementale pour avis conforme.



## OBJET DE LA MODIFICATION N°1 : POINT DE MODIFICATION

---

## 1.3. Développement d'un projet à vocation économique

### Généralités

Le secteur de projet identifié par la municipalité est situé le long de la RD 910, et présente une surface totale de 1,73 ha.

Il s'inscrit au sein de l'actuelle zone UB, destinée à recevoir des constructions de type habitat, et est en continuité de la zone UY à vocation d'activité.

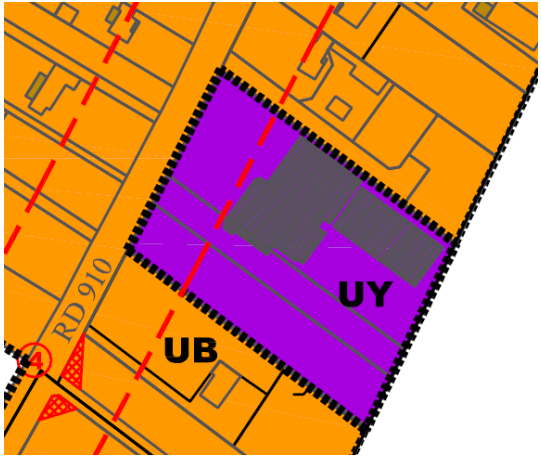

Le passage du secteur UB vers le sous zonage UYa permettra au porteur du projet, l'entreprise TerrAquitaine, de développer un projet à vocation économique, artisanale et commerciale. Afin d'éviter de concurrencer les commerces de proximité existants, seules les surfaces de vente liées aux activités artisanales présentes sur site seront autorisées.

Les emplacements réservés n°4, présents au règlement graphique pour la maîtrise foncière dans le cadre de la mise en place du giratoire, seront supprimés. Le foncier est actuellement propriété de la commune, ce qui ne posera pas de soucis pour la réalisation de l'aménagement.

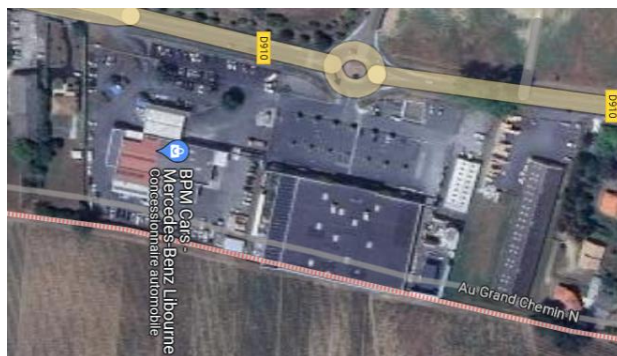
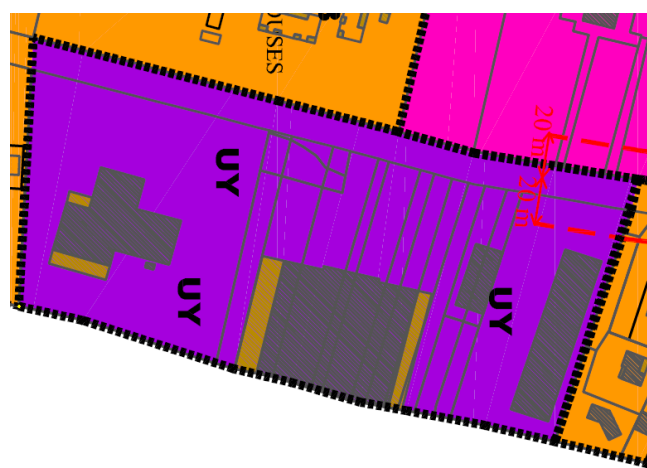
### Justification du secteur d'implantation

Avant de valider la localisation de ce secteur, la municipalité et le porteur de projet ont mené une étude d'opportunité sur le territoire. La commune s'avère être souvent sollicitée par des professionnels pour l'implantation de projets privés d'activité ou d'artisanat. Aujourd'hui, elle ne peut répondre à la positive en raison de l'inexistence de vacance sur les constructions en zone UY. Il s'agit d'un enjeu fort pour le territoire.

Les zones idéalement localisées sont situées en zone UY du PLU :

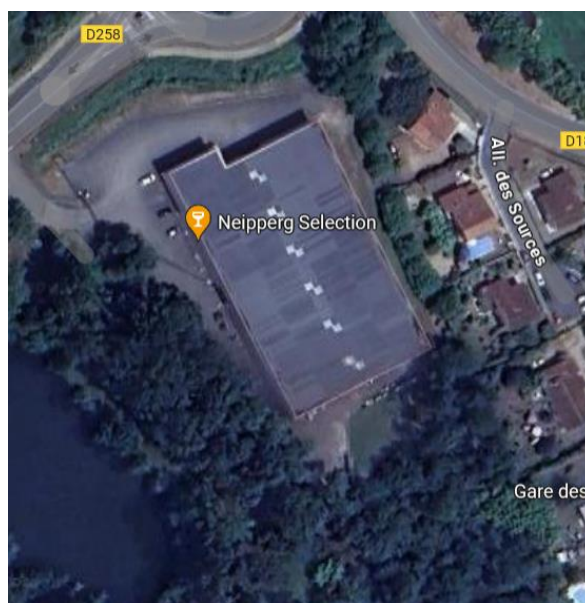
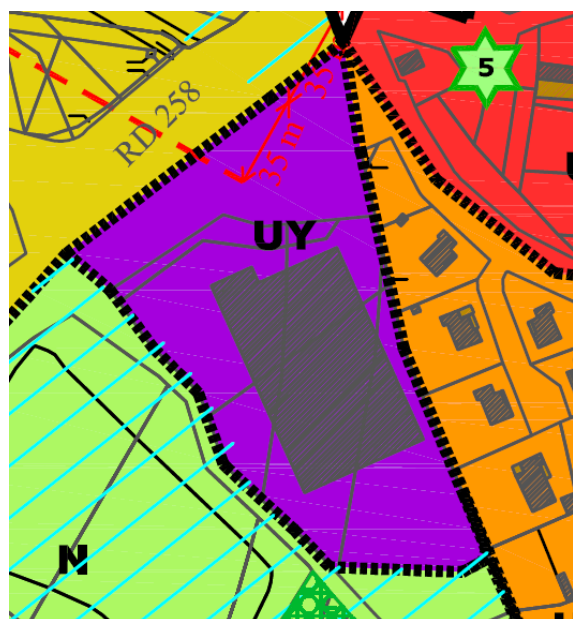
Secteur Aux Pâturages	
	
<p>➔ La zone est déjà urbanisée et fait office de stockage pour le concessionnaire sur place. La forme du foncier disponible ne permet pas d'aménager idéalement un projet (nécessité de créer une voie d'accès).</p>	

Secteur Au Grand Chemin Nord



→ Ici encore, le foncier est rare et occupé par les enseignes sur place (stationnement et stockage).

Secteur Au Grand Chemin Nord

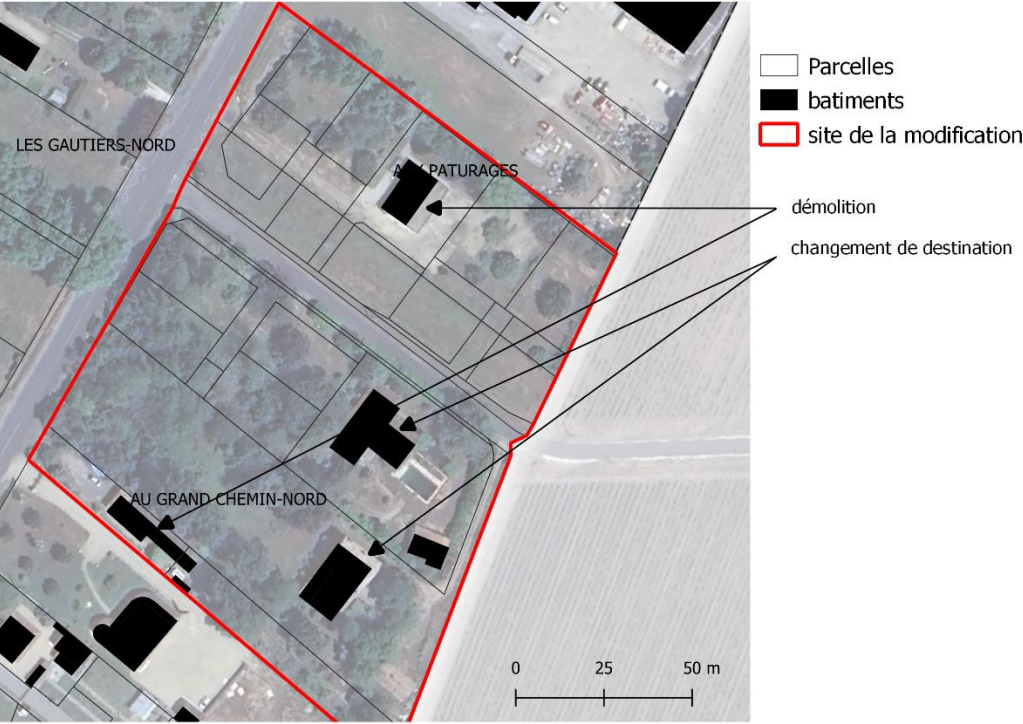


→ Ce secteur est occupé par la société Neipperg Selection, et la configuration des surfaces restant disponibles ne permet pas l'implantation d'une nouvelle activité.

> La zone **2AU** correspond à un ensemble non équipé, destiné à l'implantation d'activités économiques à long terme. Cette zone semble d'une capacité foncière trop importante au regard du projet.

> La zone **UY** est dédiée à l'accueil des constructions et installations liées à l'activité de la gravière.

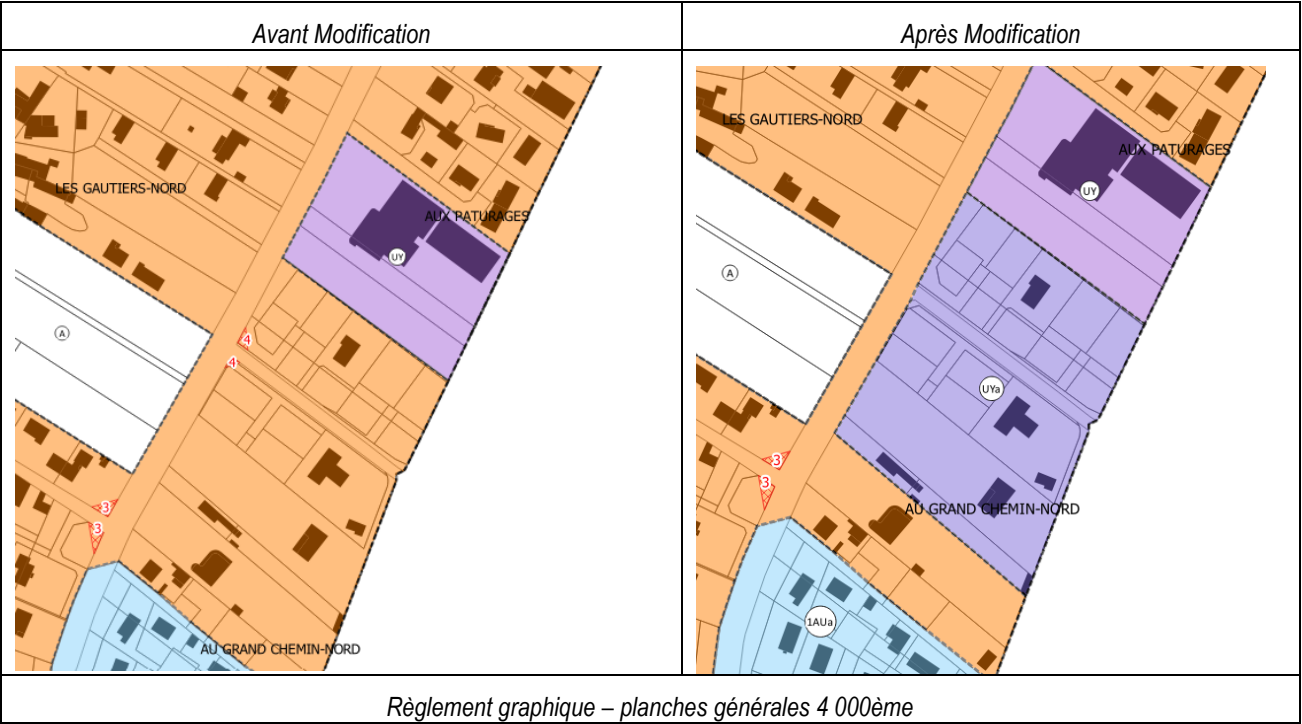
Localisé en entrée de ville et propriété du porteur de projet, le site se trouve dans un secteur déjà urbanisé, à proximité d'une route passante et déjà desservi par les réseaux. Sur le secteur du projet, trois constructions à usage d'habitation sont présentes. Elles ont été rachetées par le porteur de projet et ont vocation à être transformées ou démolies. Le schéma ci-dessous, à visée informative, est susceptible d'évoluer pour la bonne faisabilité du projet.



Source : production Altereo – données IGN 2024

## Extraits des pièces modifiées

### Règlement graphique





## Règlement Ecrit

Le règlement graphique et écrit sera adapté pour la bonne faisabilité du projet.

Extrait avant la modification	Extrait après la modification
<p>La zone UY correspond principalement aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.</p> <p>La zone UY comprend un secteur UYg lié à l'exploitation et au traitement des granulats.</p>	<p>La zone UY correspond principalement aux secteurs d'activités industrielles, commerciales et artisanales incompatibles avec l'habitat. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.</p> <p>La zone UY comprend un secteur UYg lié à l'exploitation et au traitement des granulats <b>ainsi qu'un secteur UYa permettant de limiter la présence des commerces.</b></p>
<p><b>ARTICLE UY-1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>1</b> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p><b>2</b> - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UY2 ;</p> <p><b>3</b> - Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,</p> <p><b>4</b> - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois.</p> <p><b>5</b> - <u>dans le secteur UYg</u>, toutes constructions non mentionnées à l'article 2</p>	<p><b>ARTICLE UY-1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><b>1</b> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.</p> <p><b>2</b> - Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UY2 ;</p> <p><b>3</b> - Les dépôts de véhicules et matériaux usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière,</p> <p><b>4</b> - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois.</p> <p><b>5</b> - <u>dans le secteur UYg</u>, toutes constructions non mentionnées à l'article 2</p> <p><b>6</b> - <u>dans le secteur UYa</u>, sont interdits les commerces, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UY</p>
<p><b>ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p><b>1</b> - Les Installations Classées, soumises à la réglementation en vigueur propre à ces établissements, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.</p> <p><b>2</b> - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.</p> <p><b>3</b> - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité</p> <p><b>4</b> - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.</p>	<p><b>ARTICLE UY-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p><b>1</b> - Les Installations Classées, soumises à la réglementation en vigueur propre à ces établissements, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.</p> <p><b>2</b> - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.</p> <p><b>3</b> - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité</p> <p><b>4</b> - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.</p>

<p>5 – Dans le secteur UYg, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au traitement des granulats et dérivés (centrale à béton, ...) ou à la vente de produits dérivés,</p> <p>6 - Les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, à condition qu'elles concernent la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89.</p>	<p>5 – Dans le secteur UYg, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au traitement des granulats et dérivés (centrale à béton, ...) ou à la vente de produits dérivés,</p> <p>6 - Les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier, à condition qu'elles concernent la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89.</p> <p>7 - Dans la zone UYa, sont admises les constructions et installations à destination commerciale à condition d'être liées et nécessaire une activité artisanale, industrielle, de bureaux et de stockage sur l'unité foncière. Les surfaces destinées aux commerces doivent être intégrées à la construction à usage d'activité artisanale, industrielle, de bureaux et de stockage.</p>
<p><b>ARTICLE UY-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.</p> <p>2 - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 mètres de l'axe de la RD 910,</li> <li>- de 25 mètres de l'axe de la RD 258.</li> </ul> <p>3 - Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 10 de l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.</p> <p>4 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal</li> <li>- Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre</li> <li>- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</li> </ul>	<p><b>ARTICLE UY-5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>1 - La règle suivante s'applique également dans le cas de terrains issus de division.</p> <p>2 - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 35 mètres de l'axe de la RD 910,</li> <li>- de 25 mètres de l'axe de la RD 258.</li> </ul> <p>Dans la zone UYa, en agglomération, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 910.</p> <p>3 - Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée avec un retrait minimum de 10m de l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.</p> <p>Dans la zone UYa, en agglomération, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m de l'alignement des rues, à l'emprise publique ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.</p> <p>4 - Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'implantation devra respecter l'alignement du bâtiment principal</li> <li>- Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre</li> <li>- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</li> </ul>
<p><b>ARTICLE UY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Les futures constructions devront être contigües, sinon implantées à une distance au moins égale à 4 mètres entre elles.</p>	<p><b>ARTICLE UY-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Les futures constructions devront être contigües, sinon implantées à une distance au moins égale à 4 mètres entre elles.</p> <p>Dans la zone UYa, cette distance pourra être réduite jusqu'à 3 mètres.</p>

<p><b>ARTICLE UY-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><u>1 - Adaptation au terrain :</u></p> <p>La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.</p> <p>Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</p> <p><u>2 - Aspect des constructions :</u></p> <p>Parements extérieurs</p> <p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et s'intégrer au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production chaleur par panneaux solaires. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.</p> <p>Enseignes</p> <p>Les enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.</p> <p>Les enseignes lumineuses sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille, doublées éventuellement d'une haie vive composée d'essence locale</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 m.</p>	<p><b>ARTICLE UY-10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><u>1 - Adaptation au terrain :</u></p> <p>La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.</p> <p>Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</p> <p><u>2 - Aspect des constructions :</u></p> <p>Parements extérieurs</p> <p>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et s'intégrer au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade <b>devant remplir au moins l'une des fonctions suivantes</b> : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production chaleur par panneaux solaires. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.</p> <p>Enseignes</p> <p>Les enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans que leur hauteur puisse dépasser le <b>point le plus haut du bâtiment</b>. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.</p> <p>Les enseignes lumineuses sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille, doublées éventuellement d'une haie vive composée d'essence locale</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 m.</p>
<p><b>ARTICLE UY-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.</p>	<p><b>ARTICLE UY-12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement <b>mises en gazon-traitées de manière qualitatives par la plantation d'un espace tampon végétalisé (haie, pelouses, arbustes, ...)</b> et plantées d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.</p>

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.	Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Pages 16 à 20 – Règlement écrit	

## Incidences du point et compatibilité avec les documents supérieurs

La note d'auto-évaluation reprend plus en détail les enjeux environnementaux et sanitaires qui seront listés ci-dessous pour information.

Tableau Synthèse des enjeux :

Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
<b>Dynamiques du territoire et population</b>	Positive	/	Non	NON
<b>Paysage</b>	Faible	Le règlement écrit du PLU permettra de limiter l'impact des constructions sur le paysage et d'améliorer leur insertion avec les constructions avoisinantes	Non	NON
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	Négligeable	Le site est localisé au sein d'une enveloppe urbaine et éloigné des sensibilités environnementales identifiées.  Le changement des destinations autorisées dans cette zone déjà classée U n'est pas de nature à accroître significativement les impacts des futurs projets sur la biodiversité.	Non	NON
<b>Patrimoine bâti, historique et culturel</b>	Nulle	/	Non	NON
<b>Risques</b>	Faible	/	Non	NON
<b>Sols et eau</b>	Faible	La nouvelle vocation n'induit pas une incidence supplémentaire significative.	Patrimoine naturel et biodiversité	NON
<b>Climat et qualité de l'air</b>	Faible	Le règlement écrit du PLU permettra de limiter les volumes des constructions et ainsi réduire leurs émissions.  Les éventuels rejets générés par les futures activités seront minimes du fait des normes applicables. Aucun impact significativement supérieur à	Natura 2000	NON



		celui d'une destination logement n'est à attendre.		
<b>Natura 2000</b>	Négligeable	/	Non	NON