
COMMUNE DE RUSTIQUES (11)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

DEMANDE CAS PAR CAS ADHOC / AUTO-EVALUATION

1 seul objet à la modification simplifiée n°1 :

- Rectification de l'erreur matérielle de formulation du règlement du secteur Um1, déjà urbanisé.

Le secteur concerné se situe en dehors des grands enjeux environnementaux : hors Natura 2000 et ZNIEFF, hors zone humide, hors TVB, hors zone de protection des eaux, hors zone risque inondation.

Le secteur est concerné par 2 enjeux :

- enjeu paysager d'entrée de ville, dans un cadre végétal à dominante boisée,
- enjeu d'aléa feu de forêt faible.

Pour autant, ce secteur était déjà largement construit, avec des opérations (lotissement, permis d'aménager) déjà autorisés et intégrés à la réflexion.

Le diagnostic et le rapport de présentation intégraient bien ce secteur dans le potentiel et les possibilités d'urbanisation. Le potentiel pondéré a bien été pris en compte dans les opérations en cours (34 logements possibles dans les lotissements autorisés, cf tableau du potentiel dans l'enveloppe urbaine, page 31 du RP). Les cartes du rapport de présentation et du diagnostic montrent bien qu'il n'y a aucune ambiguïté sur la prise en compte de la constructibilité de ces parcelles restantes dans le secteur Um1. Cela montre aussi que, par contre, aucune densification des parcelles n'a été compatibilisée (pas de «rose», terrain densifiable).

Malgré ce, le règlement de la zone Um1 a été rédigé en interdisant les nouveaux logements, sans tenir compte de ces quelques constructions encore possibles, pourtant prises en compte.

Il y a donc une erreur manifeste de rédaction entre les intentions (constructibilité des quelques parcelles restantes, mais pas de densification au-delà) et la rédaction du règlement qui interdit toute nouveau logement.

Ainsi, il est proposé de reformuler, dans l'ensemble des documents du PLU, les intentions et les règles de ce secteur Um1.

La modification du PLU a donc pour objet :

- Préciser les formulations sur ce secteur Um1 dans le rapport de présentation, le PADD.
- Clarifier le règlement écrit et les prises.

Ces modifications n'ont aucun impact, ni positif, ni négatif, car elles n'ont, pour seul objet, de clarifier des intentions déjà incluses dans le PLU.

- ⇒ Aucun impact sur les thèmes paysage et patrimoine (protections maintenues, aucun changement)
- ⇒ Aucun impact sur le risque feu de forêt (protections maintenues, aucun changement)
- ⇒ Aucun impact sur les autres thèmes de biodiversité, risques, eau, pollution (sans objet sur ce secteur)