

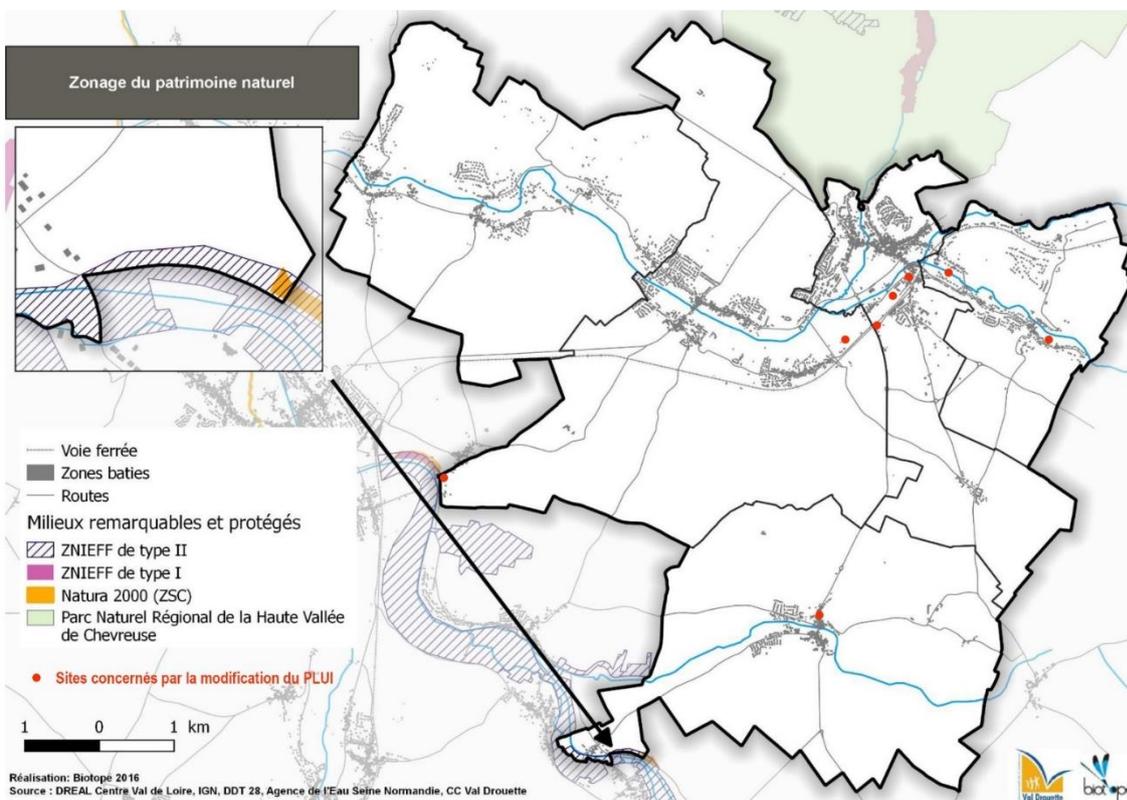
	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

Annexe 3

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Le territoire du PLUi est concerné par le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et Vallons Affluents ». Le site est présent en petite partie sur la commune de Gas environ 0,15 ha soit 0,02% du territoire. L'adaptation motivant de cette procédure n'altère en rien la qualité de ce site.

Globalement, au regard des incidences potentielles des objets de la modification, aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été retenu pour le projet de modification du PLUi Val Drouette.



1 – Règlement graphique : corrections concernant des erreurs matérielles, d'un linéaire commercial, d'un emplacement réservé...

- En l'absence de commerces et activités certaines linéaires commerciales ont dû être retirées.
- Un emplacement réservé prévu pour permettre l'élargissement d'une voirie va être retiré car le site est classé en zone N et que le projet est abandonné.
- Une STECAL est créée au niveau d'un parking, afin de permettre la construction d'ombrières photovoltaïques. Le site qui est classé en zone N sera donc classé en zone N*
- Quelques fonds de parcelle classés en zone N et identifiés comme des « éléments du patrimoine à préserver ». Cette protection s'applique à des espaces non bâtis ou des zones urbaines afin de contribuer à la qualité du cadre de vie en assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. La protection a dû être retirée car elle nuisait au bien-être des habitants.

2 - Règlement écrit : clarifications réglementaires.

- Obtenir une bonne insertion des constructions ainsi qu'une harmonie dans les quartiers
- Permettre aux propriétaires de terrains en drapeau d'implanter sur certaines zones des locaux accessoires,
- Ne pas pénaliser ceux qui construisent en dernier dans un lotissement si le taux de végétalisation sur l'ensemble des terrains déjà construits n'est pas suffisant
- Créer un accès à une future zone par la route départementale RD28, car il peut y avoir un fort risque de congestion du giratoire situé à proximité de l'Hyper U.

3 - Annexes du PLU : correction du plan des contraintes, du plan de servitude et du plan APAV

- Modification de deux périmètres de la zone inondable pour permettre de lever des erreurs d'appréciation parce que le plan de contraintes ne reflète pas la réalité par rapport au contexte topographique des lieux et aux faits historiques, plusieurs constructions principales se retrouvent en partie situées dans ladite zone à risque d'inondation.
- Permettre certaines parcelles de rester en zone constructible et limiter l'étendu du « tracé jardin à préserver » au PPMV

La procédure de modification entraîne beaucoup d'impact positifs et très peu ou pas d'impacts négatifs sur l'environnement. En conséquent, l'évaluation environnementale ne semble pas nécessaire.