

**Plan Local d'Urbanisme de Beauchamp**

**Procédure de modification simplifiée**

**Rapport de présentation**

## Exposé préalable

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beauchamp a été approuvé le 25 juin 2015. Une modification simplifiée a été approuvée le 23 juin 2016. Il a depuis fait l'objet de différentes procédures d'évolution, la dernière en date, la révision du PLU approuvée le 6 février 2020.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du PLU.

## Exposé de motifs de la modification simplifiée

L'objet de la présente procédure de modification simplifiée concerne les éléments suivants :

- Il est inscrit en zone UI, à vocation économique du PLU, une disposition réglementaire restrictive en matière d'implantation d'aires de stationnement au sein d'une marge de recul de 15 mètres par rapport à un alignement existant ou projeté d'une voie. Pour faciliter la desserte et l'accessibilité directe aux sites d'activités économiques et encourager la pratique de modes de déplacements alternatifs il convient d'adapter la rédaction du règlement.
- La zone UIs, dédiée à l'activité économique avec possibilité de commerces et activités de services aux entreprises, relative à la zone d'activités Nord de Beauchamp doit accueillir un projet de parc d'activités et de logistiques sur l'ancien site industriel de la société 3M, et doit, de fait permettre la construction et l'aménagement d'activités relevant de la législation des installations classées pour l'environnement (ICPE) et soumises à un régime d'autorisation. Il convient d'adapter les régimes d'ICPE déjà présents dans le PLU en modifiant la rédaction du règlement dans sa partie graphique et écrite.
- Dans les secteurs d'habitation, la réglementation relative aux clôtures sur rue ne permet pas de reprendre des éléments traditionnellement constitutifs des clôtures sur le territoire de la commune, à savoir les grilles en fer doublées d'un festonnage. Il convient d'adapter le règlement du PLU afin de permettre la réalisation de ce type de clôtures.
- Un arbre remarquable a été identifié au PLU comme arbre protégé. La référence parcellaire le localisant dans le règlement du PLU est toutefois erronée. Il convient de corriger cette erreur.

## Le choix de la procédure

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),

- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 n'étant concerné par la portée de l'évolution du PLU envisagée :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans 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 »

Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite, les orientations du PADD citées au 1° sont respectées et il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La procédure en question ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun, cela à la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui détermine le champ d'application de cette procédure :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 »

Les modifications graphiques et réglementaires envisagées sont sans impacts sur les droits à construire ou les surfaces de zones urbaines ou à urbaniser.

Dans ces conditions, la légère évolution du PLU relève d'une procédure de modification simplifiée de par les précisions ou corrections qu'elle apporte au règlement et au plan de zonage, sans impact sur les droits à construire. La procédure sera donc menée telle qu'elle est définie par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

### Déroulement de la procédure :

La modification simplifiée est prescrite par l'arrêté n°2020-AR-047 du 7 décembre 2020.

Le projet de modification simplifié est établi par Madame le Maire de la commune de Beauchamp.

Ce dossier est notifié au Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme. Ces dernières disposent d'un délai d'un mois pour faire part de leur avis sur ce projet de modification.

Passé ce délai, le projet de modification simplifié, l'exposé des motifs et les éventuels avis émis par le PPA seront mis à disposition du public pendant un mois afin qu'il puisse formuler ses observations. Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU sont établis par délibération du conseil municipal. Les observations seront enregistrées et conservées.

Le projet peut éventuellement être modifié selon les avis et observations des PPA et du public.

Après la mise à disposition du public le Maire de la commune de Beauchamp présente le bilan de la concertation au conseil municipal qui délibère et adopte le projet de modification.

Des mesures de publicité et de transmission au préfet sont réalisées afin de rendre le PLU modifié exécutoire.

#### **Changements apportés par la modification dans le dossier de PLU :**

La procédure de modification simplifiée concerne la modification des articles UI-1, UI-2 et du plan de zonage afin de permettre la construction et l'aménagement d'activités relevant de la législation des ICPE et soumises à un régime d'autorisation sur l'ancien site industriel de la société 3M dans la zone d'activité Nord de Beauchamp. Les modifications apportées au dossier de PLU sont les suivantes :

#### Extrait de l'article UI-1 *Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits* du règlement du PLU avant modification simplifiée :

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ;
- **Hors des secteurs UIs**, les constructions à destination de service et de restauration ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### Extrait de l'article UI-1 *Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits* du règlement du PLU après modification simplifiée :

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ;
- **Hors des secteurs UIs**, les constructions à destination de service et de restauration ;

- **Hors de la partie de secteur UIs repérée sur le plan de zonage**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Extrait de l'article UI-2 Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions du règlement du PLU avant modification simplifiée :

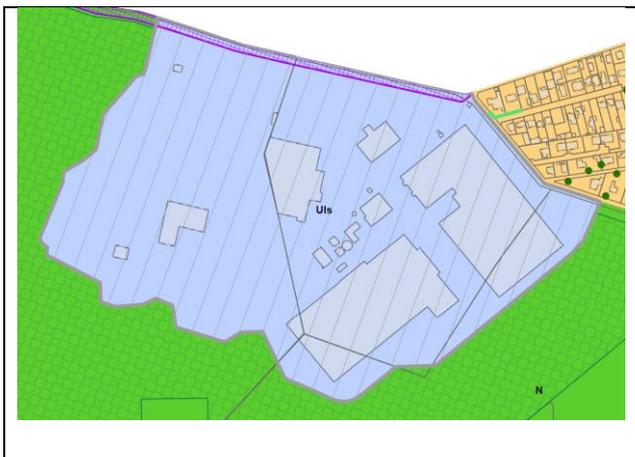
Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteurs UIs** : les constructions à destination de services à condition de répondre aux besoins des activités économiques autorisées sur la zone ou à ceux de leurs employés ;
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - Dd mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.

Extrait de l'article UI-2 Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions du règlement du PLU après modification simplifiée :

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteurs UIs** : les constructions à destination de services à condition de répondre aux besoins des activités économiques autorisées sur la zone ou à ceux de leurs employés ;
- **En secteur UIs, uniquement au sein de la zone repérée sur le document graphique** (ci-dessous extrait du plan de zonage) à valeur réglementaire : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, aux conditions suivantes :
  - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage.



- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.



Afin de faciliter la desserte et l'accessibilité directe aux sites d'activités économiques et encourager la pratique de modes de déplacements alternatifs une modification est apportée à l'article à l'article UI-4.

Extrait de l'article UI-4 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* du règlement du PLU avant modification simplifiée :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la marge de recul.

Extrait de l'article UI-4 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* du règlement du PLU après modification simplifiée :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la marge de recul, à l'exception de celles aménagées pour les personnes à mobilité réduite (PMR), ainsi que les modes de déplacements alternatifs (vélos, véhicules électriques, ...) et les visiteurs.

---

Pour permettre la réalisation de clôtures sur rue intégrant un festonnage correspondant à un type de clôtures traditionnel dans les secteurs d'habitation de la commune une modification est apportée aux articles UA-9, UB-9, UC-9 et UH-9.

Extrait du paragraphe *Pour les clôtures sur rue* des articles UA-9, UB-9, UC-9 et UH-9 *Aspect extérieur des constructions et des clôtures* avant modification simplifiée :

Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

Extrait du paragraphe *Pour les clôtures sur rue* des articles UA-9, UB-9, UC-9 et UH-9 *Aspect extérieur des constructions et des clôtures* après modification simplifiée :

Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.

---

Afin de corriger la référence parcellaire de l'arbre protégé situé 36 avenue Morère une modification est apportée à l'annexe du règlement *Annexe 2 : liste des arbres protégés* :

Extrait de l'annexe du règlement *Annexe 2 : liste des arbres protégés* avant modification simplifiée :

36	Avenue Morère	AC0243	Pin	
----	---------------	--------	-----	---

Extrait de l'annexe du règlement *Annexe 2 : liste des arbres protégés* après modification simplifiée :

36	Avenue Morère	AC0549	Pin	
----	---------------	--------	-----	--

### **Conclusion**

En conclusion, la modification simplifiée n°1 vise à modifier à la marge le règlement écrit et les documents graphiques du P.L.U. sans majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, sans réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser. Elle constitue bien la procédure appropriée pour procéder aux modifications souhaitées par la commune conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme.