

PLU prescrit le : 17 juillet 2014
PLU arrêté le : 24 mars 2016
PLU approuvé le : 21 décembre 2016
Modification N°1 du PLU approuvée le :

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PIECEN°7 NOTE AFFERENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE



PLU Beaucaire



Sommaire

SOMMAIRE	2
1. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE	3
3. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE	4
4. AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LES DECISIONS D'APPROBATION	4
5. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
6. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	4
7. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5

Conformément à la législation, le dossier d'enquête doit comporter la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

1. Textes régissant l'enquête publique

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du Titre 2 du Livre 1er du Code de l'environnement.

Plus précisément, l'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.
- Les articles L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2. Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Les principales étapes procédurales lors de la modification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont les suivantes :

- Arrêté n° 18 – 176 de Monsieur le Maire de BEAUCAIRE prescrivant la modification n°1 de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 13 avril 2018 ;
- Arrêté n°19-363 complémentaire à l'arrêté n° 18 – 176 en date du 5 juillet 2019.
- Décision du Vice-Président du Tribunal administratif de Nîmes en date du 08 juillet 2019, désignant Monsieur François CHAPELLE en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 23 août 2019.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par le Maire dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-21 du Code de l'environnement. Cette enquête publique intervient avant l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme et permet au public de consulter l'ensemble des pièces.

Ainsi, chacun peut faire part de son avis sur le projet et prendre connaissance du document d'urbanisme.

L'enquête publique aura lieu du mercredi 18 septembre 2019 à 8h30 au vendredi 18 octobre 2019 à 17h00 inclus.

3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport au maître d'ouvrage dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserves.

L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision.

À la suite de l'enquête publique, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pourra être amendé pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du commissaire enquêteur dans le respect du cadre réglementaire et sans pouvoir remettre en cause l'économie générale des documents.

Le dossier sera alors proposé à l'approbation du Conseil municipal.

4. Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation

Au terme de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, la modification du plan local d'urbanisme est approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.153-8, le Conseil municipal.

En l'occurrence, l'autorité compétente pour approuver la modification n°1 du PLU est la Commune de BEAUCAIRE.

5. Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUCAIRE.

6. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de BEAUCAIRE - Hôtel de Ville - place Georges Clemenceau - BP 134 - 30302 BEAUCAIRE.

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du Pôle Urbanisme et Environnement en charge du suivi de l'enquête, en Mairie.

7. Principales caractéristiques de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification engagée par la commune porte sur les deux points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUb relative à l'ancienne friche SNCF située sur les quais du canal du Rhône à Sète. Suite à l'acquisition des terrains concernés, la Ville souhaite y autoriser la réalisation d'équipements publics sur le site, et notamment d'une Salle de spectacles et de congrès, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur ce point, la modification a pour objet de définir un zonage et un règlement adaptés à ces projets. Elle porte sur la création d'un secteur UCb principalement destiné à la création d'équipements collectifs sur l'ensemble du site de projet et sur la définition de son règlement en cohérence avec les besoins des équipements attendus.

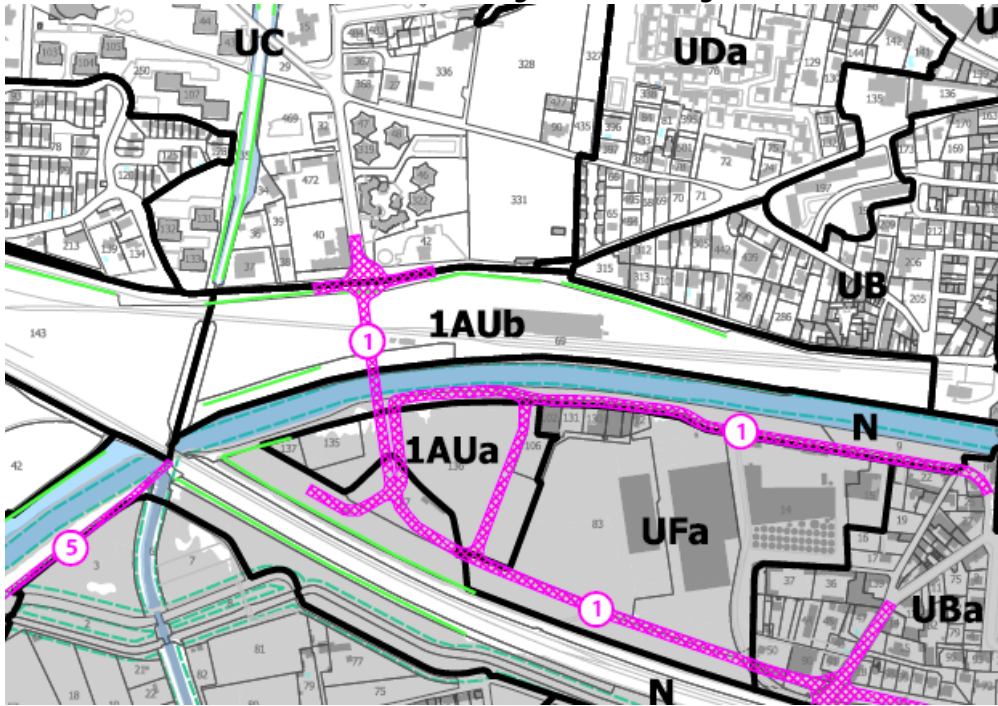
- Ajustement du règlement écrit et graphique du PLU afin de mieux adapter les règles du PLU à un projet de résidence seniors sur le secteur Sud Canal, notamment concernant les règles de stationnement.

MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU
Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUb relative à l'ancienne friche SNCF
<u>Objectif de cette modification :</u> Cette modification vise à accueillir en partie Est de la zone 1AUb, comprise entre l'emplacement réservé N°1 (destiné à la création d'un boulevard de contournement) et le centre-ville, un projet de Salle de spectacles et de congrès ainsi que les espaces de stationnement qui lui sont associés et qui pourront être mutualisés afin de répondre aux besoins en stationnement destinés à la fréquentation du centre-ville. Cette modification permettra également à la commune, à plus long terme, d'optimiser le site afin d'y implanter d'autres équipements communaux complémentaires (cuisines centrales, maison médicale, etc...) dont les besoins restent à préciser, auxquels pourront être associés quelques commerces et activités de service. Compte tenu de sa localisation au sein du tissu urbain et d'une desserte en réseaux projetée suffisante à la réalisation du projet¹, la zone a ainsi été reclassée par la modification n°1 du PLU en zone urbaine UCb à vocation principale d'équipements collectif (parcelles AM 144, AM 146 et AM3).

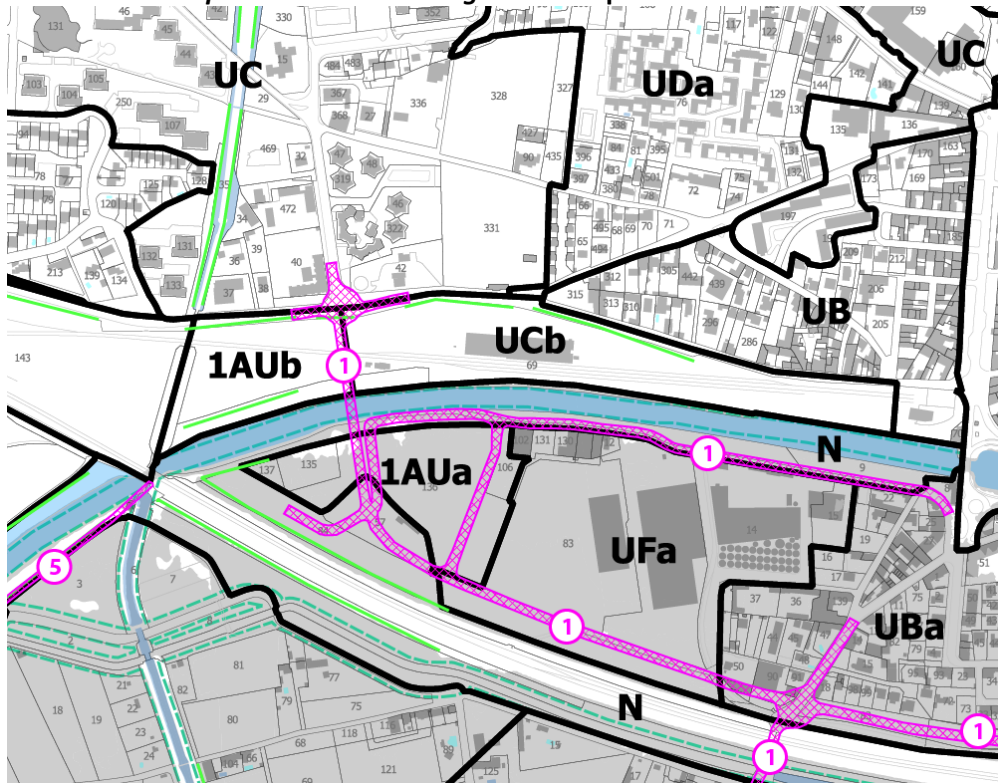
¹ Les travaux de renforcement des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif seront lancés par la commune préalablement à la réalisation de la salle de spectacles et de congrès et le réseau d'électricité sera également renforcé en conséquence afin d'assurer une desserte de l'ensemble de cette zone cohérente avec les besoins du projet à implanter.

Modification du zonage :

Avant : extrait du zonage du PLU en vigueur



Après : extrait du zonage du PLU après modification



Modification du règlement :

En cohérence avec le projet, un règlement spécifique a été défini pour ce secteur UCb. Il vise à affirmer la vocation d'équipements et de services de la zone. Les règles d'implantation et de hauteur sont volontairement souples, afin de permettre une optimisation du foncier à vocation d'équipements. Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont rédigées afin

d'assurer une intégration des futures constructions dans leur environnement tout en permettant les partis-pris architecturaux modernes, adaptés notamment à un équipement emblématique tel que la future Salle de spectacles et de congrès.

Adaptation des règles du PLU au projet de résidence seniors

Objectif de cette modification :

Cette modification vise à ajuster le règlement écrit et graphique afin de mieux adapter les règles du PLU à un projet de résidence seniors sur le secteur Sud Canal, notamment concernant les règles de stationnement.

En effet, la commune souhaite autoriser un projet de construction d'une résidence senior, à proximité du centre-ville sur le secteur dit Sud Canal. En l'état, le règlement et le zonage du PLU ne s'opposent pas à la réalisation d'une telle opération, mais ils doivent être ajustés afin de correspondre aux enjeux spécifiques de ce type de projet.

Modification du zonage :

Le projet de résidence seniors est identifié au PLU en vigueur en zone UBb correspondant au site dit « Sud Canal » qui présente des enjeux de renouvellement urbain spécifiques.

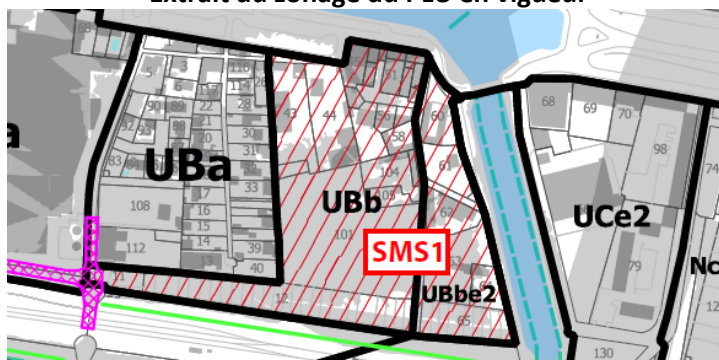
L'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le projet de résidence seniors est cohérent avec l'OAP Sud Canal puisque cette dernière identifie, sur l'emplacement prévu de la résidence, de l'habitat collectif en R+2/R+3. Par contre, la réglementation en matière de stationnement dans la zone UBb n'est pas adaptée au projet de résidence seniors. En effet, alors que le projet cible un public dont le taux de motorisation est globalement inférieur à celui des ménages familiaux, et que l'offre en mobilité alternative à la voiture est disponible à proximité, le règlement du PLU exige la réalisation d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

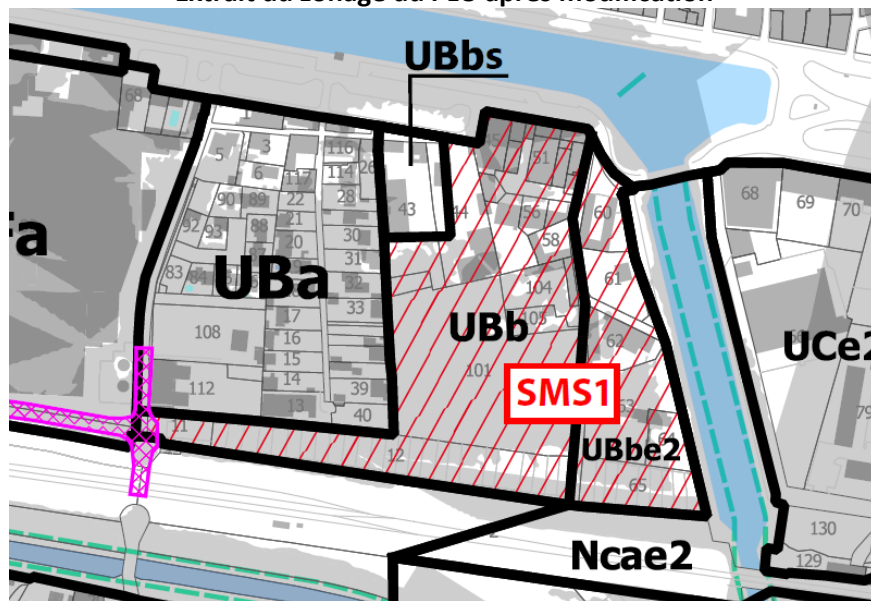
Afin d'adapter la règle de stationnement au projet, sans pour autant modifier cette règle pour l'ensemble du secteur UBb, un sous-secteur UBbs a été défini dans le zonage du PLU.

Par ailleurs, dans la mesure où la résidence seniors ne comprendra pas de logements sociaux, la définition de ce sous-secteur a également permis de redéfinir le périmètre de la Servitude de Mixité Sociale (SMS N°1). Ce dernier a été réduit afin de ne pas impacter le secteur UBbs relatif au projet de résidence seniors. La production de logements sociaux restera toutefois la même que celle initialement prévue au PLU en vigueur puisqu'elle sera assurée sur le reste de la zone UBb/ UBbe2.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU après modification



Modification du règlement :

La définition d'un sous-secteur UBbs a permis de règlementer différemment la règle de stationnement. En zone UBbs il est exigé 1 place de stationnement pour 3 logements.

L'ensemble des évolutions de cette modification du PLU impacte le règlement et le zonage du PLU. Ces pièces ont donc été modifiées.

Conformément à l'article L122-4 du code de l'environnement, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'un dossier d'examen environnemental (cas par cas). La décision du président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sera intégré au dossier d'enquête avant le démarrage de l'enquête publique.