

1. Rappel de l'objet et de la procédure:

Par arrêté du Maire N° 20- 537 en date du 22 décembre 2020, la commune de Beaucaire décidait le lancement de la procédure devant conduire à la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 21 décembre 2016.

Le 15 février 2021, le Maire demandait au Tribunal Administratif de Nîmes de bien vouloir désigner un Commissaire Enquêteur.

Le 23 février 2021, le Tribunal rendait sa décision référencée E 21000017/30, permettant au Maire de prendre le 16 mars 2021 l'arrêté de mise à l'enquête n° 21-070.

C'est dans ce cadre que se déroule la présente enquête, en application du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43, et du Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-2 et suivants.

La Compagnie des Commissaires Enquêteurs du Languedoc-Roussillon ayant accepté ma candidature comme tuteur, elle a désigné Cyril Béraud, nouvellement inscrit sur la liste des Commissaires agréés dans le Gard, pour m'accompagner dans cette procédure.

Le Maire de Beaucaire a donné son accord sur ce tutorat par courrier en date du 19 mars 2021

2. Nomenclature des pièces figurant dans le dossier d'enquête:

Le dossier mis à disposition du public comprend les documents suivants.

- I.1 Arrêté municipal N° 20 537 prescrivant la modification n° 2 du PLU de Beaucaire
- I.2 Décision du Tribunal Administratif de Nîmes désignant le Commissaire Enquêteur

- II. Arrêté Municipal n° 21 070 du 16 mars 2021 prescrivant l'enquête publique.

- III. Projet de modification N°2 du PLU
 - III.1 Notice de présentation
 - III.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - III.3 Règlement
 - III.4 a Zonage planche globale
 - III.4 b Zonage Centre-Ville
 - III.4 c Emplacements réservés.

IV. Avis des Personnes Publiques Associées

V. Note afférente à l'enquête publique

VI. Publications légales

VII. Registre d'enquête.

3. Organisation et déroulement de l'enquête:

Le 16 mars 2021, monsieur le Maire de Beaucaire a pris l'arrêté n° 21 – 070 portant organisation d'une enquête publique dans le cadre de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'enquête publique est prévue pour une durée de 30 Jours, du mardi 6 avril à 8 h 30 au jeudi 6 mai 2021 à 17 h 00.

Les affichages et publicités nécessaires ont été valablement effectués, les extraits de presse et le certificat d'affichage ont été inclus dans le « chapitre VI. Publications légales » du dossier mis à l'enquête.

Les services municipaux ont facilité en toute occasion le fonctionnement de l'enquête.

La première permanence s'est tenue en Mairie de Beaucaire le 6 avril entre 8h 30 et 12 h 00, et a donné lieu à une visite d'un propriétaire soucieux de vérifier que sa propriété n'était pas affectée par la modification n°2, ce qui était le cas.

Les deux permanences intermédiaires n'ont connu aucun visiteur. Lors de la permanence du 6 mai, avant clôture de l'enquête, un visiteur est venu s'assurer que la remarque qu'il avait adressée par le mail dédié à l'enquête était bien parvenue au Commissaire Enquêteur, ce qui a bien été le cas.

Personne ne s'est présenté en Mairie pour consulter le dossier entre les permanences.

4. Le projet :

La modification n° 2 du PLU de Beaucaire est sous-tendue par deux motivations :

1. Permettre la réalisation de nouveaux projets ou l'amélioration de projets préexistants ;

- La commune ayant été retenue comme Centre de Préparation pour les JO de Paris 2024, il est nécessaire de modifier le règlement des STECAL NL3 et NL3e2 pour rendre possible la réhabilitation et l'extension de la Base Nautique Adrien Hardy, et d'y associer l'immeuble Le Camargue. La

modification consiste

- A ajouter au règlement la possibilité d'ajouter des surfaces de plancher destinées et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de Loisirs (vestiaires, sanitaires, locaux à matériels) dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.
- À permettre le changement de destination et l'extension des constructions existants à vocation d'activité, de commerce et de logement de fonction et des locaux de stockage dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- À installer des rateliers d'entreposage des esquifs
- D'organiser le stationnement nécessaire aux activités.

La hauteur des constructions ne pourra y excéder 10 m, celle des clôtures est limitée à 2 m.

- La commune souhaite conforter la vocation de loisirs du STECAL NL2 applicable au circuit de karting existant en bordure de la route de Nîmes en permettant l'ajout d'activités de plein-air et l'édification de constructions nouvelles (hauteur maximale de 4 m) ou l'extension de constructions existants (hauteur maximale de 7 m), dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- La Ville de Beaucaire souhaite faciliter la fin d'exploitation de la carrière de Bieudon, et son évolution en Installation et Stockage et de Déchets Inertes (ISDI) issus exclusivement du BTP. Elle se propose d'instaurer un secteur NCr dans le zonage de la zone NC sur un périmètre conforme à celui de l'arrêté Préfectoral d'autorisation de la carrière d'origine. Le règlement du secteur NCr permet les constructions nécessaires à cette activité.
- L'exploitant du restaurant le Domaine, situé sur la route de Fourques, projette d'agrandir son activité pour séparer la salle de restaurant (Relais Routiers) de la salle du café, et mettre son établissement aux normes de réception des publics à mobilité réduite. D'autre part, il projette d'améliorer le confort de l'établissement (douches pour les chauffeurs routiers, WC séparés par sexe, éventuellement création d'une piscine). Pour rendre possible cette évolution, la commune de Beaucaire souhaite instaurer un STECAL Aa sur le terrain concerné, doté d'un règlement autorisant ces projets.
- Conformément à l'orientation 4/Objectif 2.3 du PADD du PLU approuvé, la Ville de Beaucaire a délibéré le 22 décembre 2018 pour créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur un espace de 4 ha dénommé Sud Canal. En conséquence, le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit être modifié, pour correspondre au parti d'aménagement retenu et aux résultats des études préalables :

modification du schéma d'aménagement et de programmation, des éléments descriptifs, et des règles de hauteur dans les secteurs UBb, UBbs et Ube2 (21 m au faîtage et 19 m à l'égoût de toiture).

- La commune souhaite faire disparaître l'Emplacement Réserve n° 2, qui n'a plus lieu d'être.

2. Améliorer et préciser la rédaction du règlement, pour corriger les défauts constatés dans l'application quotidienne du document depuis son approbation.

Outre les modifications réglementaires consécutives aux dispositions exposées dans les alinéas précédents, plusieurs corrections doivent être apportées au règlement graphique.

- Le long de la RD 90, la marge de recul de 75 m a été instaurée de part et d'autre de cet axe de façon uniforme, que ce soit sur les zones N ou sur les zones U, alors que l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme indique bien qu'il ne s'applique qu'en dehors des zones urbanisées. La modification consiste donc à rectifier cette erreur en ramenant la marge de recul à 35 m dans les zones UC et UDb.
- Dans le quartier des Millaires, à l'Ouest du Centre-Ville, la parcelle CK 00400 a été malencontreusement incluse dans la zone d'activité UFb, alors qu'il s'agit d'une parcelle pavillonnaire : elle doit donc être incluse dans la zone UDb.
- Il y a lieu de rectifier aussi le statut d'une parcelle située au sud du Canal, qui a été intégrée à la zone Ufa à vocation artisanale et industrielle, alors qu'elle fait partie du périmètre de l'ancien Secteur Sauvegardé transformé en Site Patrimonial Remarquable par arrêté ministériel du 3 janvier 1986.

Pour tenir compte des constatations faites dans le cadre de l'application quotidienne du droit des sols, le règlement écrit doit aussi être rectifié.

- Un article 8 est ajouté aux dispositions générales du Règlement pour permettre les extensions de constructions existantes édifiées légalement, mais antérieurement aux règles définies, si elles sont édifiées dans la continuité des constructions existantes selon un recul supérieur ou égal à celles-ci.
- L'article 10 de toutes les zones urbaines est complété de manière à éviter la prolifération en toiture d'équipements de hauteur importante : elle est limitée à 1 m.
- Le libellé de la règle de hauteur (article 10) de la zone UB permet une application alternative : 12 m au faîtage ou 10 m à l'égoût. La modification rend la règle cumulative (12 m au faîtage et 10 m à l'égoût). Il en va de même pour la zone UC, où la règle cumulera 18 m au faîtage et 16 m à l'égoût, et en zone UD

Une souplesse est introduite dans le règlement concernant les clôtures en zone UB, UC, UD et 1AU pour les portillons ouvragés dès lors qu'ils sont intégrés dans un ensemble.

- En zone UC, l'avenue de la Croix Blanche est ajoutée à la liste des voies où les constructions peuvent être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Une règle dégressive est instaurée relativement au stationnement des véhicules : une place pour 40 m² de surface de plancher dans les opérations inférieures à 300 m², auxquelles s'ajoute une place pour 60 m² lorsque l'opération est supérieure à 300 m².

- En zone UD, une précision est introduite quant à implantation des constructions par rapport aux voies. Le long des voies dont la largeur excède 6.5m, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement (et dans ce cas, leur hauteur est plafonnée à 5.5 m au faîtage et 4 m à l'égoût), soit en recul d'au moins 4 m. Lorsque la voie est inférieure à 6.5m, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m. Des règles de recul par rapport aux limites séparatives sont instaurées pour l'implantation des piscines. Une modulation par secteurs est introduite dans les dispositions relatives aux implantations et hauteur des annexes. Concernant les règles de stationnement, il est précisé que la surface prise en compte pour le calcul du nombre de place n'inclut pas les annexes et parties communes.
- En zone UE, la commune souhaite ouvrir la possibilité de réaliser des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, imposer le raccordement au réseau d'assainissement quel que soit le secteur, et ne pas réglementer les modalités de constructions entre elles sur une même parcelle. Il en va de même en zone UR. En outre, le PPRI imposant des surélévations, la commune estime nécessaire d'augmenter la hauteur absolue des constructions autorisées sur la zone. Les surfaces de stockage ne doivent plus être prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement. Cette dernière disposition est étendue à la zone UF
- La commune souhaite permettre les installations ou constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière en zone UF.

5. Synthèse des remarques et avis formulées au cours de l'enquête:

Thème par thème, la synthèse des remarques est suivie de l'avis du Maître d'ouvrage, puis de l'avis du Commissaire Enquêteur

a) Synthèse des observations déposées par le public.

A l'heure de clôture de l'enquête, le 6 Mai 2021 à 17 h 00, nous avons enregistré une observation transmise par l'intermédiaire du mail dédié à l'enquête le 5 mai 2021 à

12 h 15. Cette observation a fait l'objet d'une visite de l'auteur lors de la permanence du 6 mai 2021, souhaitant s'assurer que le mail avait bien été reçu.

Observation N°1 parvenue par mail dédié à l'enquête, émanant du représentant de la société **CALCIA**, implantée dans la zone UE c. Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, contrairement aux secteurs UE a et UE b où cette hauteur est limitée à 40 m. L'intervenant attire l'attention sur le fait qu'une cimenterie ne peut être contrainte par une hauteur limitée à 40 m, et souhaite que l'harmonisation de la règle de hauteur limitée à 40 m demandée par la CCBTA ne soit pas mise en œuvre, ce qui compromettrait l'activité de la cimenterie.

Réponse de la ville :

Pour la hauteur des constructions, la commune souhaite ne modifier la règle des hauteurs que pour la zone UE a et maintenir le règlement proposé qui différencie les hauteurs admises pour les industries et pour les entrepôts. Il est proposé une évolution de la hauteur des entrepôts à 25 m au lieu de 20 m. Un bâtiment industriel n'ayant pas les mêmes besoins qu'un entrepôt, il convient de maintenir une différence de hauteur.

La Société CALCIA implantée en zone UE c n'est pas concernée par cette modification et la zone UE c reste non réglementée pour les conditions de hauteur en accord avec les besoins des activités présentes.

Avis du Commissaire Enquêteur

La remarque formulée porte non pas sur le projet lui-même, mais sur les inconvénients qui pourraient résulter de la prise en compte par le maître d'ouvrage du souhait d'une des personnes publiques consultées sur les règles de hauteur maximale en zone UE. Le maître d'ouvrage ne souhaitant pas modifier son projet, la remarque n'a plus de raison d'être.

b) Synthèse des observations formulées par les Personnes Publiques Consultées

- Ont été consultées et ont formulé un avis avant la clôture de l'enquête :
La CDPENAF, le PREFET DU GARD, le CONSEIL DEPARTEMENTAL, le SCoT SUD GARD, la CCBTA et l'INAO.
- Ont été consultées sans émettre d'avis avant la clôture de l'enquête :
Le CONSEIL REGIONAL, la CCI, la CHAMBRE DES METIERS, la CHAMBRE D'AGRICULTURE, la SNCF IMMOBILIER, les Maires d'ARLES, de JONQUIERES SAINT VINCENT, VALLABREGUES, MANDUEL, BELLEGARDE, COMPS, REDESSAN, TARASCON et FOURQUES.

REMARQUES EMISES PAR LA PREFECTURE DU GARD

- **Objet N°1 STECAL NL3 et NL3e2 : base nautique.**

Demande de réduction des STECAL (actuellement 30 hectares) en les limitant au foncier nécessaire à l'aménagement envisagé, pour lequel la DDTM a été consultée préalablement à l'enquête, mais sans qu'il soit question dans cette consultation de parc de stationnement ni de port fluvial à sec.

Réponse de la ville :

Sur la réduction du périmètre des STECAL, la commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition de leurs périmètres dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demande de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction des STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues des présents STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Sur la question liée au parc de stationnement, la commune souhaite maintenir la rédaction proposée.

En effet, il s'agit d'assurer la pérennité et l'aménagement des parcs de stationnement existants sur la zone depuis de nombreuses années et permettre l'évolution du parc de stationnement lié à l'activité de la base nautique.

Sur la question du port à sec, le terme utilisé dans le dossier de modification n°2 du PLU est inapproprié, il s'agit d'une zone de stockage dédiée à l'entreposage sur rack du matériel

pédagogique de la base nautique (catamaran, aviron...). Il est à noter que le bras du Rhône dédié à la base nautique est un bras mort non ouvert à la navigation commerciale.

La commune propose de modifier le règlement en remplaçant « les équipements liés à l'activité portuaire, notamment port à sec » par « les équipements liés à la base nautique, notamment système de stockage ».

Avis du Commissaire Enquêteur.

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure. La notion de port à sec, inappropriée au projet, fait place à un simple stockage analogue à ce qui se pratique sur de nombreuses bases nautiques, ce qui paraît de nature à éviter le risque d'une infrastructure démesurée. La réorganisation du stationnement est une suite logique de la réorganisation de la base car impératif pour l'accueil grandissant tout en améliorant l'aspect visuel de l'ensemble sud du STECAL, et notamment du théâtre situé à proximité.

- **Objet n°2 STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting.**

Demande de réduction du STECAL, qui ne peut pas jouer un rôle de réserve foncière pour développer une zone d'activité de loisir, et ce d'autant moins que ce secteur a été classé par le SCoT Sud Gard en « coupure d'urbanisation d'intérêt paysager » où il convient donc de limiter les constructions.

Réponse de la ville :

La commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition du périmètre du STECAL dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction du STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues du présent STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Dans le cas présent, la modification du PLU a pour but de compléter le règlement du PLU pour permettre une diversification des activités de sports et loisirs de plein air à l'intérieur du STECAL existant en cohérence avec le PADD du PLU.

La commune propose

- de maintenir l'ouverture de la zone aux activités de plein air et de modifier le règlement pour permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air ,
- d'ajouter la notion de compatibilité des aménagements sportifs et de loisirs de plein air avec le respect du caractère général de la zone,
- de supprimer la mention d'animation,
- de supprimer les mentions liées aux nouvelles constructions (article 2, article 10).

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure, de supprimer toute référence à de nouvelles constructions, et de n'accepter que des activités de plein air compatibles avec le caractère de la zone. Cette évolution va dans le sens de la remarque formulée.

- **Objet N°3 création d'un STECAL Aa autour de l'établissement des Domaines.**

La mise aux normes de cet établissement explique cette création, mais ne peut justifier d'ouvrir la possibilité de réaliser des piscines et des annexes sans que leurs nombres et dimensions n'en soient définies.

Réponse de la ville :

Le règlement sera modifié pour n'autoriser qu'une annexe et une piscine dans le périmètre de 35m. La notice de présentation sera complétée d'une information sur la photographie vue aérienne pour démontrer clairement que le STECAL créé ne concerne que la moitié de l'unité foncière.

Les dimensions de l'annexe sont encadrées par les règles du PPRI.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la prise en considération par la collectivité des remarques formulées.

- **Objet N°4 : création d'un secteur NCr permettant la requalification de la carrière de Bieudon en ISDI et correction d'une erreur de délimitation de la zone NC**

La requalification n'attire pas de remarque, mais la parcelle ZA 211 ne faisant pas partie du périmètre d'exploitation de la carrière doit être maintenue en zone N, (et donc retirée du secteur NCr)

Réponse de la ville :

La parcelle ZA 211 sera classée en zone N (la présence d'une voie de desserte de l'activité dans la zone N ne posant aucune difficulté).

Avis du Commissaire Enquêteur

La Ville de Beaucaire procède à la rectification.

- **Objet N° 6 : ajustement des règlements écrits et graphiques**

6.4 : marge de recul de la RD 90 en zones UC et UDb

La marge de recul le long de la RD ne peut être réduite de 75 m à 35 m dans les zones UC et UD b, car cette réduction de protection nécessiterait une procédure de révision du PLU et non de modification.

Réponse de la ville :

La marge de recul de 75 m de la loi Barnier ne s'applique pas dans les zones urbanisées conformément à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui précise que

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. [...] »

Cette marge de recul est donc supprimée pour régulariser une erreur matérielle intervenue au moment de la révision générale du PLU du fait que la zone est déjà urbanisée et relève bien par voie de conséquence d'une procédure de modification du PLU.

La commune maintient le report de la bande de 75m sur la partie en zone UC dédiée aux stades du fait de l'absence de constructions.

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette modification est l'occasion de corriger une erreur matérielle, et n'a rien d'une réduction de protection, puisque celle-ci a été inscrite par erreur.

REMARQUE EMISE PAR LE SCOT SUD GARD

• **Objet n°2 STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting.**

Le STECAL étant situé au cœur de la trame agricole, il est nécessaire d'en déterminer la dimension de manière à ce que les activités admises restent compatibles avec l'activité principale.

Réponse de la ville :

La commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition du périmètre du STECAL dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction du STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues du présent STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Dans le cas présent, la modification du PLU a pour but de compléter le règlement du PLU pour permettre une diversification des activités de sports et loisirs de plein air à l'intérieur du STECAL existant en cohérence avec le PADD du PLU.

La commune propose

- de maintenir l'ouverture de la zone aux activités de plein air et de modifier le règlement pour permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air,
- d'ajouter la notion de compatibilité des aménagements sportifs et de loisirs de plein air avec le respect du caractère général de la zone,
- de supprimer la mention d'animation,
- de supprimer les mentions liées aux nouvelles constructions (article 2, article 10).

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure, de supprimer toute référence à de nouvelles constructions, et de n'accepter que des activités de plein air compatibles avec le caractère de la zone. Cette évolution va dans le sens de la remarque formulée.

REMARQUES EMISES PAR LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD

- **Objet N°1 STECAL NL3 et NL3e2 : base nautique.**

Réduire ces STECAL au strict minimum des bâtis existants ou en projet.

Attire l'attention sur une erreur d'écriture en page 7 de la notice explicative par rapport aux conditions de constructibilité de la zone F/NU du PPRI

Réponse de la ville :

Sur la réduction du périmètre des STECAL, la commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition de leurs périmètres dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction des STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues des présents STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Sur l'erreur d'écriture, le secteur est bien situé dans la zone F/NU du PPRI qui permet l'extension des constructions existantes. Il convient d'ajouter en page 7 de la notice de présentation « zone non urbanisée ».

Le règlement du PPRI permet ainsi bien la réalisation du projet de base nautique.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure.

- **Objet n°2 STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting.**

Nécessité de prévoir un écran visuel entre l'activité karting et la RD 999 pour éviter les perturbations visuelles en cas d'activités nocturnes.

Veiller à ce que la dimension du STECAL soit la plus réduite possible.

Réponse de la ville :

La commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition du périmètre du STECAL dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction du STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues du présent STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Dans le cas présent, la modification du PLU a pour but de compléter le règlement du PLU pour permettre une diversification des activités de sports et loisirs de plein air à l'intérieur du STECAL existant en cohérence avec le PADD du PLU.

La commune propose

- de maintenir l'ouverture de la zone aux activités de plein air et de modifier le règlement pour permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air,
- d'ajouter la notion de compatibilité des aménagements sportifs et de loisirs de plein air avec le respect du caractère général de la zone,
- de supprimer la mention d'animation,
- de supprimer les mentions liées aux nouvelles constructions (article 2, article 10).

Les impacts visuels vis-à-vis de la RD999 resteront inchangés sur la zone de karting existante homologuée sous son aspect actuel.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure, de supprimer toute référence à de nouvelles constructions, et de n'accepter que des activités de plein air compatibles avec le caractère de la zone. La modification apportée au PLU de Beaucaire n'a pas d'effet négatif sur les impacts visuels au regard du RD 999, y compris en cas d'activités nocturnes.

- **Objet N°3 création d'un STECAL Aa autour de l'établissement des Domaines.**

Les dispositions envisagées permettant une dérogation à la création d'aménagement ou d'extensions de constructions existantes dans les marges de recul sont contraires au Règlement de Voirie Départemental du Gard.

Réponse de la ville :

Le porteur de projet souhaite s'étendre à l'arrière de la construction. Le règlement sera modifié pour supprimer la possibilité d'extension dans les marges de recul conduisant à supprimer le point 6.4 de l'article A6.

Avis du Commissaire Enquêteur

La collectivité corrige le règlement pour tenir compte de la remarque formulée.

- **Objet N°4 : création d'un secteur NCr permettant la requalification de la carrière de Bieudon en ISDI.**

Réserves liées à l'absence d'information sur le trafic poids lourd engendré par la requalification envisagée.

Réponse de la ville :

Il est à noter que les modalités d'accès existantes restent inchangées.

La commune a en complément interrogé l'exploitant du site pour répondre aux interrogations du département. Celui-ci a répondu :

« Du point de vue environnemental, la future activité est dans le prolongement de l'activité de carrière antérieure. Néanmoins, l'impact environnemental sera nettement réduit.

** Le tonnage estimatif moyen de l'activité ISDI (hors gros chantiers) sera de l'ordre de 150 000 T/an (contre 650 000T/an autorisé en 2006 par l'arrêté préfectoral de la carrière)*

** Tous les types de véhicules sont et seront acceptés sur le site, allant de la remorque de particuliers aux semi-remorques. La très grande majorité des véhicules sera des semi-remorques.*

** Le trafic camion est estimé en moyenne à moins d'une trentaine de camions de type semi-remorques par jours (contre une centaine de camions par jour pour 650 000T/an de la carrière) débouchant sur la RD n° 999, et empruntant le chemin d'exploitation dit Enclos d'Argent entre la route départementale et l'entrée du site. L'accès à ce chemin depuis la RD se fait par un « tourner à gauche ».*

**Le transport en double fret sera favorisé avec l'apport de matériaux valorisables et le rechargement de produits valorisés ou de produits nobles avec l'activité de dépôt qui sera conservée »*

La notice de présentation sera complétée des remarques de l'exploitant.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les explications apportées montrent que l'évolution du secteur induira une diminution sensible des nuisances de trafic poids lourds par rapport aux autorisations données pour l'extraction des matériaux.

- **Objet N° 6 : ajustement des règlements écrits et graphiques**

Avis défavorable à la création d'un article 8 dans les dispositions générales instaurant une dérogation pour les extensions ou annexes de constructions légales situées aux marges de recul le long des voiries, et en particulier lorsqu'il s'agit de voies départementales.

Pour la même raison, avis défavorable à la modification de l'article 6 de la zone A.

Réponse de la ville :

L'article L 111-7 du CU précise que l'inconstructibilité à proximité des voies à grande circulation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La commune souhaite permettre cette possibilité à l'ensemble des voies uniquement pour les extensions des constructions existantes sur l'ensemble de son territoire conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

La modification de l'article 6 du règlement de la zone A est supprimée et l'article 8 des dispositions générales est maintenu.

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette souplesse étant inscrite dans la partie législative du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage est libre de la mettre en application. Dans la mesure où elle ne s'applique qu'aux interventions sur constructions pré existantes légalement autorisées, cette souplesse ne me paraît pas dommageable.

REMARQUES EMISES PAR LA CDPENAF

- **Objet N°1 STECAL NL3 et NL3e2 : base nautique.**

Avis favorable conditionné par l'instauration d'une réglementation de l'emprise au sol du port à sec et limitation du STECAL au contour des constructions existantes ou projetées.

Réponse de la ville :

Sur la réduction du périmètre des STECAL, la commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition de leurs périmètres dans une prochaine procédure au regard des éléments

soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction des STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues des présents STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Sur la question du port à sec, le terme utilisé dans le dossier de modification n°2 du PLU est inapproprié, il s'agit d'une zone de stockage dédiée à l'entreposage sur rack du matériel pédagogique de la base nautique (catamaran, aviron...). Cet équipement est déjà existant sur le site et évoluera selon le développement de l'activité de la base nautique. Il est également permis par le PPRI.

Il est à noter que le bras du Rhône dédié à la base nautique est un bras mort non ouvert à la navigation commerciale.

La commune propose de modifier le règlement en remplaçant « les équipements liés à l'activité portuaire, notamment port à sec » par « les équipements liés à la base nautique, notamment système de stockage ».

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure. La notion de port à sec, inappropriée au projet, fait place à un simple stockage analogue à ce qui se pratique sur de nombreuses bases nautiques, ce qui paraît de nature à éviter le risque d'une infrastructure démesurée.

- **Objet n°2 STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting**
Avis défavorable

Réponse de la ville :

La commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition du périmètre du STECAL dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction du STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues du présent STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne

permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Dans le cas présent, la modification du PLU a pour but de compléter le règlement du PLU pour permettre une diversification des activités de sports et loisirs de plein air à l'intérieur du STECAL existant en cohérence avec le PADD du PLU.

La commune propose

- de maintenir l'ouverture de la zone aux activités de plein air et de modifier le règlement pour permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air,
- d'ajouter la notion de compatibilité des aménagements sportifs et de loisirs de plein air avec le respect du caractère général de la zone,
- de supprimer la mention d'animation,
- de supprimer les mentions liées aux nouvelles constructions (article 2, article 10).

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure, de supprimer toute référence à de nouvelles constructions, et de n'accepter que des activités de plein air compatibles avec le caractère de la zone.

- **Objet N°3 création d'un STECAL Aa autour de l'établissement des Domaines.**

Avis favorable sous réserve de n'autoriser qu'une seule piscine de dimension réglementée, et d'une seule annexe de 20 m².

Réponse de la ville :

Le règlement sera modifié pour n'autoriser qu'une annexe et une piscine dans le périmètre de 35m.

Les dimensions de l'annexe sont encadrées par les règles du PPRI.

Avis du Commissaire Enquêteur

La collectivité corrige le règlement pour tenir compte de la remarque formulée.

- **Objet N° 6 : ajustement des règlements écrits et graphiques**

Avis favorable aux dispositions réglementaires autorisant les extensions et les annexes aux habitations existantes en zone A et N sous réserve de les limiter à un

simple rez de chaussée, et d'établir dans le rapport de présentation un inventaire des bâtiments susceptibles de bénéficier de ces dispositions.

Réponse de la ville :

La construction nouvelle d'une annexe sera limitée à un RDC. Le règlement sera complété à l'article 10 relatif aux hauteurs des constructions afin d'encadrer cette possibilité.

Avis du Commissaire Enquêteur

La collectivité tient compte de la réserve émise et adapte le projet de règlement.

REMARQUES EMISES PAR LA CCBTA

- **Objet N° 6 : ajustement des règlements écrits et graphiques**

Avis défavorable à l'autorisation en zone UE de constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

Souhait d'une harmonisation des hauteurs de constructions admises dans l'ensemble de la zone UE plafonnée à 40 m.

Souhait que l'article UE 12 relatif au stationnement des véhicules liés aux constructions industrielles impose une place de stationnement pour 120m² de surface de plancher, en déduisant les espaces de stockage.

Réponse de la ville :

Pour le règlement de la zone UE, la commune souhaite maintenir la possibilité d'accueillir des activités agricoles compatibles avec le caractère général de la zone. Il en existe déjà au sein de la zone et la commune souhaite notamment permettre leur pérennisation et leur évolution.

Pour la hauteur des constructions, la commune souhaite ne modifier la règle des hauteurs que pour la zone UEa et maintenir le règlement proposé qui différencie les hauteurs admises pour les industries et pour les entrepôts. Il est proposé une évolution de la hauteur des entrepôts à 25 m au lieu de 20 m. Un bâtiment industriel n'ayant pas les mêmes besoins qu'un entrepôt, il convient de maintenir une différence de hauteur.

Interrogé par la ville, la CCBTA a confirmé qu'il n'y a aucun projet économique aujourd'hui bloqué par cette règle de hauteur.

Pour les règles de stationnement, la commune dans le cadre de cette modification a déduit du calcul les espaces de stockage et elle ne souhaite pas faire évoluer les autres règles.

Avis du Commissaire Enquêteur

Permettre aux installations agricoles existantes dans la zone de se maintenir est un choix logique.

Les dispositions envisagées pour les règles de hauteur modulées en fonction de la nature des sous-secteurs de la zone UE tient compte de leurs caractéristiques propres et ne compromet pas la pérennité des activités déjà installées.

REMARQUES EMISES PAR L'INAO

- **Objet n°2 STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting**

Demande la réduction du STECAL au périmètre strictement nécessaire au développement de l'activité pour réduire le plus possible les imperméabilisations et éviter une urbanisation excessive néfaste sur les plans visuels et paysagers.

Réponse de la ville :

La commune intégrera une réflexion globale sur la redéfinition du périmètre du STECAL dans une prochaine procédure au regard des éléments soulevés par la Préfecture qui demandent de limiter le STECAL à l'emprise du projet de construction.

En effet, la réduction du STECAL conduirait à devoir étudier le zonage et les règles applicables aux parcelles exclues du présent STECAL et fragiliserait en outre la validité de la procédure du fait d'une part, qu'elle n'est pas incluse dans les objets de la modification du PLU et d'autre part, qu'elle n'a pas été incluse dans le dossier d'enquête publique ne permettant nullement aux propriétaires concernés d'émettre des observations sur cette nouvelle donnée.

Dans le cas présent, la modification du PLU a pour but de compléter le règlement du PLU pour permettre une diversification des activités de sports et loisirs de plein air à l'intérieur du STECAL existant en cohérence avec le PADD du PLU.

La commune propose

- de maintenir l'ouverture de la zone aux activités de plein air et de modifier le règlement pour permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air,
- d'ajouter la notion de compatibilité des aménagements sportifs et de loisirs de plein air avec le respect du caractère général de la zone,
- de supprimer la mention d'animation,

- de supprimer les mentions liées aux nouvelles constructions (article 2, article 10).

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté municipale de reconsidérer le périmètre du STECAL lors d'une procédure ultérieure, de supprimer toute référence à de nouvelles constructions, et de n'accepter que des activités de plein air compatibles avec le caractère de la zone.

9. Le point de vue du Commissaire Enquêteur :

a) sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête a été organisée de manière satisfaisante, avec une information réalisée dans les formes légales. Le caractère ciblé des objets de la modification n° 2 du PLU de Beaucaire explique très probablement le peu d'engouement du public, sur des sujets circonscrits dans l'espace à des lieux précis. Seules les modifications réglementaires inspirées par la mise en œuvre au quotidien du droit des sols ont une portée plus générale. Mais elles sont aussi beaucoup plus techniques, et susceptibles de n'intéresser que les beaucairois qui auraient pu avoir à pâtir des dispositions du règlement en vigueur.

b) sur la pertinence du projet :

Eu égard aux objectifs visés par le maître d'ouvrage, la procédure de modification du PLU permet de mettre en place les dispositions désirées relativement à l'évolution de la Base Nautique en perspective de son rôle de base arrière des Jeux Olympiques 2024 pour les disciplines relatives à l'aviron. L'intégration de changements plus conséquents aurait nécessité une procédure plus lourde aux délais incompatibles avec le projet ayant motivé le lancement de la modification.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification N° 2 du PLU de Beaucaire présente des objectifs de nature différente.

Aucun d'eux ne remet en cause la vocation d'une zone telle que définie lors de l'approbation du PLU, ni ne porte atteinte à l'économie générale du Plan, ce qui contribue sans doute à expliquer l'absence de manifestation du public.

- Plusieurs personnes publiques consultées ont émis le souhait que soient réduits **les périmètres des divers STECAL**, redoutant que les modifications réglementaires les concernant ne puissent ouvrir la porte à une prolifération de constructions dans des espaces a priori à vocation naturelle ou de loisir.

Cette crainte peut se comprendre, mais la nature même de la procédure engagée ne permet pas de revenir sur les périmètres desdits STECAL valablement approuvés lors de la procédure d'origine, sans courir le risque d'un recours contentieux justifié.

L'engagement de la collectivité de reconsidérer ultérieurement les périmètres contestés par une procédure adaptée, laisse penser qu'elle partage le souci des personnes publiques consultées de maîtriser le mieux possible les risques de proliférations de constructions dans des milieux à vocation essentiellement naturelle.

Le réaménagement de la Base Nautique (STECAL NL3 et NL3 e2) devant se faire dans des délais assez brefs, et considérant que ce projet est de maîtrise publique ce qui en soi limite le risque, il y a lieu de ne pas le compromettre.

Pour le secteur dévolu aux loisirs et au karting (STECAL NL2), ou à l'évolution de l'établissement des Domaines (STECAL Aa), les corrections que la Ville de Beaucaire a décidé d'apporter à son projet à la suite de cette consultation prennent en compte les craintes émises.

Je comprends la volonté des concepteurs du SCoT Sud Gard d'éviter que les tissus urbains de Beaucaire et de Jonquièrre-Saint-Vincent ne se rejoignent. A la suite de ma visite sur place, j'ai plus de difficultés à considérer ce secteur comme doté d'une haute qualité paysagère, agricole ou naturelle eu égard aux installations souvent d'intérêt public qui y ont été installées : cimetière, crématorium, déchetterie, carrière. Les installations de loisirs en plein-air en revanche peuvent y être admises, donnant à la zone une vocation « non-urbaine »

En ce qui concerne **la carrière de Bieudon**, il faut se féliciter du projet de réaménagement envisagé et prendre les dispositions réglementaires nécessaires. L'erreur matérielle de délimitation doit être corrigée pour rester sur le périmètre d'exploitation autorisé. Les précisions apportées sur les questions de trafic poids lourds induit conduisent à une réduction des nuisances dans ce domaine.

- Depuis l'approbation du PLU, le projet faisant l'objet de l'**OAP du Secteur Sud Canal** a mûri, il est donc souhaitable que le contenu de l'OAP soit modifié pour tenir compte de cette évolution, qui n'a soulevé de fait aucune observation.
- Les modifications destinées à **rectifier des erreurs matérielles** ne suscitent pas de commentaires particuliers, à l'exception de celle relative à **la marge de recul le long de la RD 90**. Ramener la marge de recul à 35 m dans les zones U ne peut être considéré comme une diminution de protection, puisque cette « protection » a été instaurée par erreur manifeste lors de l'approbation du PLU : un document d'urbanisme même régulièrement approuvé ne peut prévaloir sur un article de loi et sa traduction dans l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme. La correction est légitime.
- Les **adaptations réglementaires** incluses dans cette Modification N° 2 du PLU de Beaucaire résultent des expériences vécues lors de l'application du droit des sols depuis l'approbation du document. Ces dispositions techniques n'ont pas suscité de réactions de la part du public.

Une seule remarque émise par les personnes publiques consultées concerne **le caractère jugé trop systématique des adaptations rendues possibles** aux marges de recul instaurées le long de certaines voies. Il est tentant de renvoyer les arbitrages à l'étude de chaque cas au coup par coup. Cependant, la notion d'égalité des citoyens devant la loi conduit à édicter des principes généraux et leurs marges d'adaptation au regard des situations spécifiques à chaque lieu. Les souplesses réglementaires envisagées vont dans ce sens.

- La **suppression de l'Emplacement Réservé n° 2** correspond à une évolution des besoins en équipements publics de la commune. Le besoin n'étant plus d'actualité, maintenir cette contrainte ne se justifie plus.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ayant pris connaissance des pièces du dossier soumis à l'enquête,

- m'étant rendu sur place,
- ayant rencontré le maître d'ouvrage,
- ayant pris connaissance des avis des Personnes Publiques consultées,
- ayant pris connaissance des remarques formulées par le public par mail

je suis conduit à donner un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beaucaire, assorti de la recommandation suivante.

Pour les STECAL NL2, NL3 et NL3e2, il sera utile par une procédure ultérieure

- soit de reconsidérer leur périmètre,
- soit d'élaborer un dispositif réglementaire circonscrivant les possibilités d'extension et/ou de reconstruction aux seuls terrains d'assiette des bâtiments concernés, de manière à satisfaire à la fois les besoins des activités de loisirs existantes et le légitime souci d'éviter une prolifération des constructions dans des secteurs à forte dominante naturelle.

Dominique LAROCHE
Commissaire Enquêteur