

**COMMUNE DE BEAUCAIRE**

**Modification n°2 du PLU**

**ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION**

**MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEAUCAIRE POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**STECAL NL3 et NL3e2 : base nautique**

**→ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

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

Le Conseil Départemental a demandé de réduire ces STECAL au strict minimum des bâtis existants ou en projet et a mis en évidence une erreur d'écriture en page 7 de la notice explicative par rapport aux conditions de constructibilité de la zone F/NU du PPRI.

La CDPENAF a émis un 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.

**→ REPONSES AUX AVIS**

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 maintient 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.

## ➔ MODIFICATIONS DU DOSSIER POUR L'APPROBATION

- La notice de présentation est modifiée pour adapter la définition du « port à sec » dans le projet de base nautique.
- le règlement est modifié 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 ».
- 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 est ajouté en page 7 de la notice de présentation « zone non urbanisée ».

## **STECAL NL2 : zone d'activité de loisirs attenante au karting**

### ➔ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le Préfet du Gard a demandé de réduire le 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.

Le SCOT Sud Gard a précisé que 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.

Le Conseil Départemental a précisé la nécessité de prévoir un écran visuel entre l'activité karting et la RD 999 pour éviter les perturbations visuelles en cas d'activités nocturnes. Il a demandé également à ce que la dimension du STECAL soit la plus réduite possible.

La CDPENAF a rendu un avis défavorable aux évolutions proposées du règlement du STECAL.

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

### ➔ REPONSES AUX AVIS

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.

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

## ➔ MODIFICATIONS DU DOSSIER POUR L'APPROBATION

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

## **Création d'un STECAL Aa autour de l'établissement Le Domaine**

### ➔ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le Préfet du Gard a précisé que la mise aux normes de cet établissement explique cette création, mais qu'elle ne peut justifier d'ouvrir la possibilité de réaliser des piscines et des annexes sans que leurs nombres et dimensions n'en soient définies.

Pour le Conseil Départemental, 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.

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de n'autoriser qu'une seule piscine de dimension réglementée, et d'une seule annexe de 20 m<sup>2</sup>.

### ➔ MODIFICATIONS DU DOSSIER POUR L'APPROBATION

- Le règlement est modifié pour n'autoriser qu'une annexe et une piscine dans le périmètre de 35m et pour supprimer la possibilité d'extension dans les marges de recul conduisant à supprimer le point 6.4 de l'article A6. Les dimensions de l'annexe sont encadrées par les règles du PPRI.
- La notice de présentation est 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.

## **Corriger une erreur de délimitation du périmètre du secteur de la carrière de Bieudon et anticiper sa requalification**

### ➔ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Pour le Préfet du Gard, 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).

Le Conseil Départemental a émis des réserves liées à l'absence d'information sur le trafic poids lourd engendré par la requalification envisagée.

## ➔ REPONSES AUX AVIS

La commune maintient la parcelle ZA211 en zone N au lieu de la zone NCr.

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.

## ➔ MODIFICATIONS DU DOSSIER POUR L'APPROBATION

- La notice de présentation et le règlement graphique de zonage sont modifiés pour reclasser la parcelle ZA 211 en zone N (la présence d'une voie de desserte de l'activité dans la zone N ne posant aucune difficulté).
- La notice de présentation est complétée des remarques de l'exploitant :

*« 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. »*

## **Ajustement des règlements écrits et graphiques**

### ➔ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATION DE LA SOCIETE CALCIA

Pour le Préfet du Gard, 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.

Le Conseil Départemental a émis un 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.

La CDPENAF a donné un 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.

La CCBTA a émis un avis défavorable à l'autorisation en zone UE de constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. Elle a émis le souhait d'une harmonisation des hauteurs de constructions admises dans l'ensemble de la zone UE plafonnée à 40 m et que l'article UE 12 relatif au stationnement

des véhicules liées aux constructions industrielles impose une place de stationnement pour 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, en déduisant les espaces de stockage.

La société CALCIA, implantée dans la zone UEc a précisé 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.

## ➔ REPONSES AUX AVIS

### Pour la marge de recul de 75 m de la loi Barnier.

Elle 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 supprime partiellement le marge de recul de 75 mètres dans cette zone.

### Pour les marges de recul par rapport aux autres voies

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.

### Pour les règles relatives aux annexes en zone agricole

La commune limitera à un simple rez-de-chaussée la construction des annexes liées aux habitations dans les zones A et N.

### Pour la possibilité d'accueillir des activités agricoles en zone UE

La commune maintient 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 en zone UE

Pour la hauteur des constructions, la commune ne modifie la règle des hauteurs que pour la zone UEa et maintient le règlement proposé qui différencie les hauteurs admises pour les industries et pour les entrepôts en augmentant la hauteur de ces derniers de 20 m à 25 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 UEc n'est pas concernée par cette modification et la zone UEc reste non réglementée pour les conditions de hauteur en accord avec les besoins des activités présentes.

#### Pour les règles de stationnement en zone UE

La commune dans le cadre de cette modification a déduit du calcul les espaces de stockage et elle ne fait pas évoluer les autres règles.

#### ➔ **MODIFICATIONS DU DOSSIER POUR L'APPROBATION**

- Le plan de zonage est modifié pour maintenir le report de la bande de 75m uniquement sur la partie en zone UC dédiée aux stades du fait de l'absence de constructions. La marge de recul passant à 35 mètres pour le restant dans le respect du règlement de voirie départemental.
- La modification de l'article 6 du règlement de la zone A est supprimée et l'article 8 des dispositions générales est maintenu.
- Le règlement est complété en zone A et en zone N pour limiter la hauteur de la construction des annexes liées aux habitations à un simple RDC.
- En zone UEa, le règlement est modifié pour porter la hauteur des entrepôts à 25 m au lieu de 20 m.