

Commune de LE BEAUCET

7, Rue Coste Chaude, 84210 LE BEAUCET

Téléphone : 04 90 66 00 23 / Télécopie : 04 90 66 17 77

Courriel : mairie.beaucet@wanadoo.fr



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BEAUCET (84)



1a. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES - COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Dates :

PLU approuvé par DCM du 04/08/2017

Modification simplifiée n°1 du PLU engagée par Arrêté Municipal du 09/01/2023

DCM : Délibération du Conseil Municipal

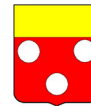
DOCUMENT NOTIFIE AUX PERSONNE PUBLIQUES - MARS 2023



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

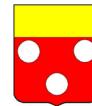
Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | LE CONTEXTE..... | 2 |
| 1.1. | LES ABORDS DU VILLAGE AU PLU APPROUVE ET LA PARCELLE B 439 | 2 |
| 1.2. | LES OBJECTIFS ET LA PROCEDURE ENGAGEE..... | 3 |
| 2. | MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU..... | 5 |
| 2.1. | LE PROJET..... | 5 |
| 2.2. | EVOLUTIONS DU PLU..... | 8 |
| 2.2.1. | LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 8 |
| 2.2.2. | LE REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 8 |
| 2.2.3. | LE REGLEMENT ECRIT | 8 |
| 3. | IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES..... | 10 |





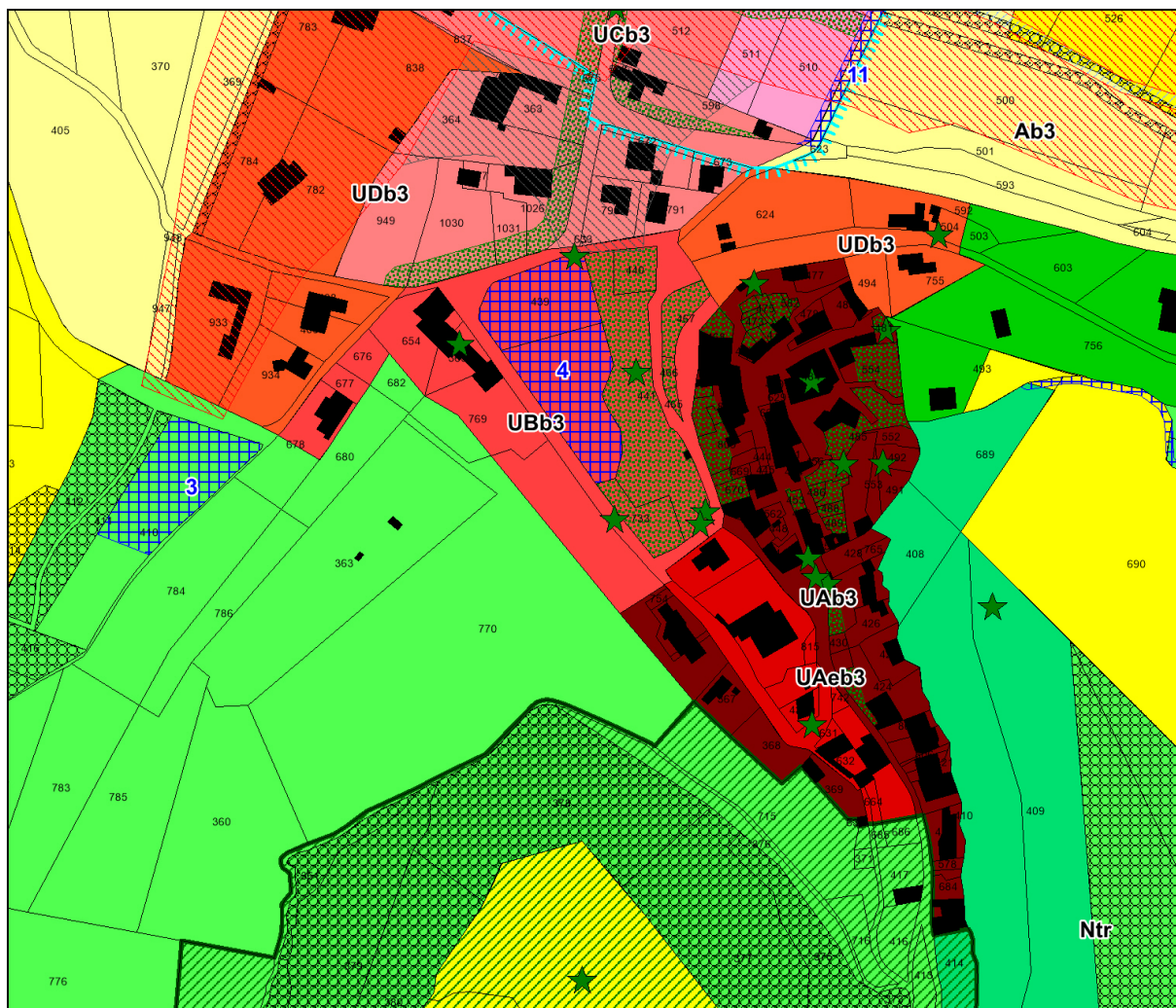
1. LE CONTEXTE

1.1. LES ABORDS DU VILLAGE AU PLU APPROUVE ET LA PARCELLE B 439

Le Plan Local d'Urbanisme du Beaucet a été approuvé le 04/08/2017. L'objectif majeur du PLU était de recentrer l'urbanisation autour du village et de redynamiser ce dernier en s'appuyant sur la préservation de son patrimoine.

Il a résulté de cette étude une réduction des zones constructibles comparé à l'ancien POS, le classement de multiples éléments patrimoniaux au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme (étoiles vertes sur le plan) mais aussi des espaces paysagers inconstructibles dans et en limite du village (aplats verts sur le plan ci-dessous).

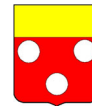
2



Extrait du PLU en vigueur

A la jonction des RD 39 et RD 39a, dans le prolongement des espaces paysagers inconstructibles, il a été défini un emplacement réservé au bénéfice de la Commune. L'objectif est d'y aménager un espace collectif paysager (jardin public, aire de jeux, boudrome, stationnements, etc.). Les parcelles B 439 et B 734 sont concernées pour une superficie totale de 3 241 m².





1.2. LES OBJECTIFS ET LA PROCEDURE ENGAGEE

La Commune du Beaucet a acquis la parcelle B 439 à l'amiable pour deux raisons :

- Il s'agit tout d'abord d'y aménager une aire de jeux pour enfants et un boulodrome, objectifs affichés dans le PLU dès 2017 (réel besoin sociétal sur le territoire)
- Il s'agit également de soutenir l'activité économique locale avec le même modèle que le bâtiment communal situé sur la parcelle B 814 un peu plus au sud qui fait l'objet de baux commerciaux (actuellement un restaurant) avec des loyers modérés pour qu'une activité puisse s'installer (en période estivale a minima). Ici, l'objectif est de créer un bâtiment à destination commerciale pour enfin accueillir une boulangerie (projet évoqué depuis les années 2015 mais sans qu'un porteur d'affaire n'ait pu s'installer seul) et une épicerie. Ce serait le seul commerce de « bouche » des environs. Le bâtiment pourrait accueillir un logement de fonction lié au commerce (mesure importante au regard du peu de biens en location à l'année sur la commune et du coût d'achat des logements).

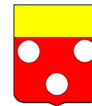
3



Localisation du site

Ces objectifs s'inscrivent dans la continuité des actions communales et sont pleinement en accord avec les objectifs du PADD. Dans ce dernier, sont notamment évoquées les actions suivantes :

- Créer un espace collectif et convivial, type jardin public, dans lequel les habitants pourraient venir échanger, se reposer, etc. (avec un espace botanique, une aire de jeux, un boulodrome, etc.) – objectif 1.1, action « Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics »
- Conforter le rôle économique du village en développant des commerces et services le long de la RD 39a – objectif 1.3, action « Permettre l'accueil de services et commerces de proximité au sein du village »



Les destinations visées sont cohérentes avec le règlement de la zone UBb3 dans laquelle sont notamment autorisés :

- Les habitations nouvelles si elles sont liées à un commerce, une activité artisanale ou une activité de services située au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- Les aménagements légers et ouvrages techniques d'intérêt collectif et services publics.

Cependant, la parcelle étant concernée par l'emplacement réservé n°4, le site ne pourrait pour l'heure accueillir que des aménagements collectifs paysagers. Le bâtiment commercial ne peut être édifié. Il importe donc de supprimer cet emplacement réservé sur la parcelle B 439 aujourd'hui propriété communale. C'est également l'occasion de revoir le règlement écrit pour s'assurer d'une bonne intégration paysagère du projet dans le site.

Aussi, par arrêté n°2023/A001 du 09/01/2022, M le Maire du Beaucet a engagé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. L'objectif poursuivi au cours de la procédure de modification simplifiée est de permettre la création d'un aménagement public (aire de jeux pour enfants, boulodrome) et d'un bâtiment à destination principale commerciale sur la parcelle B 439. Cet objectif entraîne la réduction d'un emplacement réservé et une évolution mineure du règlement écrit.

L'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

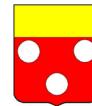
Cette modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) car elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant la mise à disposition du public du projet.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.





2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. LE PROJET

Comme évoqué en préambule, la Commune du Beaucet a acheté la parcelle B 439 pour deux raisons :

- Aménager une aire de jeux pour enfants et un boulodrome
- Créer un bâtiment à destination commerciale pour accueillir une boulangerie et une épicerie. Le bâtiment pourrait accueillir un logement de fonction lié au commerce (mesure importante au regard du peu de biens en location à l'année sur la commune et du coût d'achat des logements)

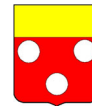
Historiquement, le territoire possédait une boulangerie. Fermée depuis 10 ans, la Commune cherchait un repreneur mais le propriétaire ne souhaite pas le vendre le bâtiment. Aussi, aucune démarche n'a pu aboutir. La Commune a dû rechercher un nouveau site proche du village.

La création d'un nouveau bâtiment a par ailleurs d'autres avantages : une accessibilité plus aisée, des normes techniques à jour et un espace suffisant pour créer une épicerie (mutualisation du bâtiment). Cette épicerie sera un vrai plus pour les habitants au quotidien et pour les visiteurs de passage. La demande est importante (actuellement, une épicerie ambulante est mise en place).

Le site se trouve en entrée de ville et permet de faire le lien entre les quartiers habités alentours et le village perché. Pour le commerce, l'emplacement est idéal car visible par les touristes et central pour les habitants (qui peuvent venir à pied). Il en va de même pour l'aire de jeux et le boulodrome : les habitants et visiteurs pourront venir à pied ou profiter des aires de stationnement toutes proches.



Vues sur les parcelles bâties aux abords nord du site



Exposé des motifs des changements apportés

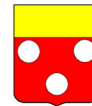
Le projet est l'occasion de valoriser le site et ainsi marquer l'entrée du village. Des esquisses ont d'ores et déjà été étudiées. Tout est fait pour ne pas impacter la silhouette du village. Aussi, le bâtiment se situera perpendiculairement à la RD 39a, en retrait de la route de Saint Didier (RD 39) pour ne pas bloquer les vues vers la silhouette du village. Ce retrait souhaité entraîne une évolution du règlement écrit (alignement imposé en zone UBb3 pour l'heure).



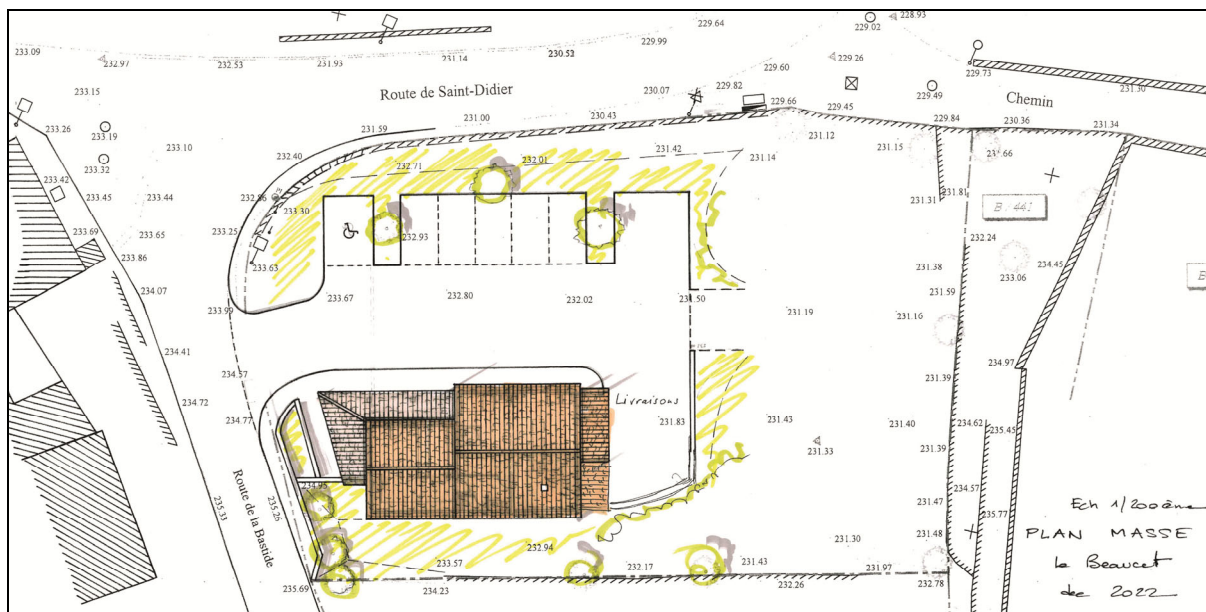
Vue sur le site au sortir de la route de La Roque sur Pernes. Le futur bâtiment se situera en contrebas, à gauche de la photo (hors cône de vue vers le village)



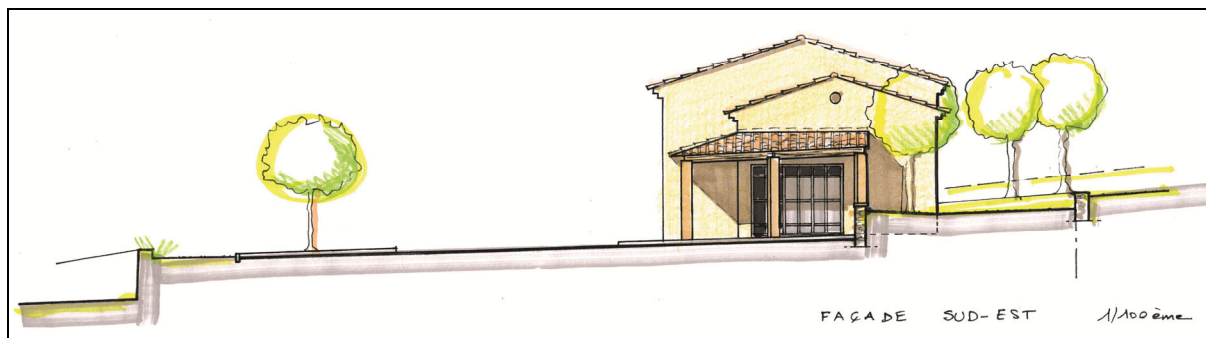
Esquisse du projet : insertion (source : SARL Daniel & Cayssol, architecte DPLG)



Exposé des motifs des changements apportés



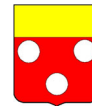
Esquisse du projet : plan masse (source : SARL Daniel & Cayssol, architecte DPLG)



Esquisse du projet : Coupe de la façade sud-est (source : SARL Daniel & Cayssol, architecte DPLG)



Esquisse du projet : Coupe de la façade nord-ouest (source : SARL Daniel & Cayssol, architecte DPLG)



2.2. EVOLUTIONS DU PLU

2.2.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ne sont pas concernées par la présente modification simplifiée.

2.2.2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le règlement graphique, l'emplacement réservé n°4 est réduit pour ne concerner que la parcelle B 734 pour une superficie de 1 837 m².

8



Evolution du règlement graphique

2.2.3. LE REGLEMENT ECRIT

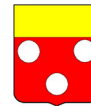
Pour s'assurer que le projet ne soit pas bloqué pour des questions d'interprétations réglementaires, au regard du léger retrait souhaité du bâtiment (pour ne pas impacter les vues) ou encore du léger dénivelé existant sur le site (présence d'un muret), le règlement écrit a été réétudié.

Il s'avère que quelques points méritent une amélioration, amélioration qui concernera toute la zone UBb3 vu la configuration des parcelles.

Les points à modifier sont les suivants :

| Article | Rédaction actuelle | Rédaction modifiée |
|--|--|--|
| T2.1.1. Caractère des zones et secteurs | ° La zone urbaine UBb3 aux abords du village (enjeux paysagers majeurs, alignement des constructions par rapport au domaine public) concernée par la zone bleu b3 du PPRif | ° La zone urbaine UBb3 aux abords du village (enjeux paysagers majeurs) concernée par la zone bleu b3 du PPRif |

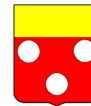




Exposé des motifs des changements apportés

| | | |
|--|--|--|
| T2.1.7. Les équipements d'intérêt collectif et services publics | <p>Sont autorisées (dans le respect des prescriptions et recommandations édictées au présent règlement écrit) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises) en zones et secteurs UAb3, UDab1, UDab3 et UDb3 ▪ Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans le quartier ▪ Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées | <p>Sont autorisées (dans le respect des prescriptions et recommandations édictées au présent règlement écrit) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises) en zones et secteurs UAb3, UBb3, UDab1, UDab3 et UDb3 ▪ Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans le quartier ▪ Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées |
| T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public | <p><u>En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.</p> | <p><u>En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.</p> <p>Dans le secteur UBb3, un retrait des constructions est possible jusqu'à 2 m de profondeur pour tenir compte du relief ou des vues vers le village.</p> |
| T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p><u>En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :</u></p> <p>La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite - cf. croquis page suivant) ▪ Ou à une distance au moins égale à 4 mètres. | <p><u>En zones et secteurs UAb3, UAeb3 et UBb3 :</u></p> <p>La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En limite séparative pour conserver l'effet de rue (sauf si un bâtiment existant sur la parcelle voisine comporte des ouvertures sur la façade en limite - cf. croquis page suivant) ▪ Ou à une distance au moins égale à 4 mètres <p>Dans le secteur UBb3, la construction peut être implantée à une distance au moins égale à 2 mètres si la destination principale est à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services ou d'équipements publics.</p> |

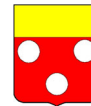




3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

| Thématiques | Impacts | Mesures |
|---|---------|---|
| Agriculture | NUL | Le site se trouve au sein des zones urbaines. Il est actuellement entretenu mais ne peut faire l'objet d'une réelle exploitation agricole. |
| Milieux naturels et corridors écologiques | NUL | Le site se trouve au sein de zones urbaines peu denses. Les espaces verts et en jardins alentours permettent le déplacement de la petite faune. De plus, le site ne sera que peu éclairé, clôturé et imperméabilisé. Il ne modifiera pas les déplacements nocturnes notamment. |
| Paysages | FAIBLE | <p>Le projet permet la réalisation d'aménagements publics (aire de jeux pour enfants et boulodrome) ainsi qu'un bâtiment à vocation commerciale sur environ 100 m² au sol.</p> <p>Se situant entre la RD 39 et le village, le projet sera nécessairement visible en entrée de ville. Le site devient central, valorisant la silhouette du village en arrière plan.</p> <p>Concernant cette silhouette, l'objectif est de limiter l'impact au maximum. Aussi, le bâtiment se situera perpendiculairement à la RD 39a pour laisser les dégagements visuels vers le village, notamment depuis le sortir de la route de La Roque sur Pernes. Cela évite par ailleurs un alignement bâti important le long de la RD 39 (route de Saint Didier), alignement qui viendrait bloquer les vues depuis cet axe majeur.</p> <p>De plus, le règlement écrit est légèrement modifié pour autoriser un recul du bâtiment par rapport à la RD 39a (jusqu'à 2 m) et ainsi éviter un front bâti trop important. Le bâtiment pourra également se rapprocher de la limite parcellaire (2 m et non 4 m de recul minimum) pour se laisser une marge de manœuvre suffisante et étudier au mieux l'implantation la moins impactante possible. Le bâtiment projeté ne dépassera pas 6 m de hauteur à l'égout du toit pour ne pas impacter la silhouette étagée du village.</p> <p>A noter que l'écran paysager à l'est du site n'est pas modifié (ceinture verte du village) : Les espaces protégés du PLU (article L151-19 du CU) demeurent.</p> |



Exposé des motifs des changements apportés

| | | |
|---|---------|---|
| Déplacements | POSITIF | En créant des espaces publics et un bâtiment à destination commerciale en continuité du village et au cœur des zones urbaines du Beaucet, les habitants pourront y accéder à pied et ne seront plus obligés de prendre la voiture pour se rendre sur une autre commune. |
| Economie | POSITIF | Pour l'économie locale, la création d'un bâtiment à destination commerciale, certainement une boulangerie, est un réel avantage. Le bâtiment reste modeste mais à l'échelle du territoire. Il est parfaitement cohérent avec la demande locale et touristique. |
| Habitat | POSITIF | Un logement de fonction sera créé pour accueillir au besoin le responsable ou le salarié du commerce. Cette action est indispensable au regard du prix du foncier sur la commune et du peu de logements mis en location à l'année. |
| Ressources en eau, assainissement et réseaux secs | NUL | La zone urbaine est desservie de manière satisfaisante par l'ensemble des réseaux |
| Eau pluviale | NUL | |
| Qualité de l'air | NUL | |
| Risques | NUL | |

