

Envoyé en préfecture le 21/11/2023

Reçu en préfecture le 21/11/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20231116-2023_199-DE



Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

COMMUNE DE BEAUGENCY

Modification simplifiée n°2 du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du **16 novembre 2023**

Approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU
de Beaugency

Le Président de la Communauté de Communes
des Terres du Val de Loire,



Dossier 23054521
06-11-2023



réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49000 SAUMUR
02 41 51 98 39



Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

COMMUNE DE BEAUGENCY

Modification simplifiée n°2 du PLU



Notice de présentation

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	5
1.1 Maître d'ouvrage	6
1.2 Avant-propos	6
1.3 Le projet.....	6
1.4 Justification du projet.....	7
1.5 Choix de la procédure.....	8
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	11
2.1 Evolution du règlement graphique.....	12
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT	15

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Extrait du rapport de présentation du PLU de Beaugency, approuvé le 28 octobre 2005.....	7
Figure 2. Extrait du règlement écrit du PLU de Beaugency, approuvé le 28 octobre 2005.....	7

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1.1 Maître d'ouvrage



Communauté de Communes des Terres du Val de Loire
32, rue du Général de Gaulle
45130 Meung-sur-Loire



urbanisme@ccterresduvalde Loire.fr



02 38 45 11 11

1.2 Avant-propos

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme de Beaugency a été approuvé le 28 octobre 2005. Depuis, une seule procédure a fait évoluer le PLU de Beaugency, la modification simplifiée n°1 approuvée en Conseil communautaire le 18 novembre 2021. Cette procédure de modification simplifiée n°1 a eu pour unique objet la modification du règlement écrit.

Il est à noter qu'une révision générale du PLU avait été engagée en 2018 mais celle-ci n'a pas abouti. En décembre 2021, le Conseil municipal de Beaugency a délibéré ainsi : « *Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à l'unanimité, de :*1-Autoriser la reprise de la révision générale du PLU de Beaugency dans le cadre de la prescription de l'élaboration du PLUI-H-D par la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire. ». Les évolutions structurantes du document, comme toute évolution qui conduirait à modifier le PADD, sont donc réalisées dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

1.3 Le projet

Cette modification simplifiée vise à procéder à une rectification d'erreur matérielle identifiée dans le règlement écrit du PLU, et plus précisément dans les règles disposant la zone AUi.

Alors que le règlement de l'article AUi devrait être calqué sur celui de la zone Ui comme le précise le rapport de présentation, ce dernier a omis une sous-destination à autoriser dans la zone au même titre que le règlement de la zone Ui.

Pour satisfaire ce besoin, il est nécessaire de **faire évoluer le règlement écrit du PLU de Beaugency**. C'est l'objet de la procédure.

1.4 Justification du projet

Lors de la réalisation du PLU de la commune de Beaugency, approuvé le 28 octobre 2005, une zone AUi a été dessinée en réponse au besoin en termes de développement économique, et en cohérence avec les zones Ui existantes.

La zone Ui correspond à la zone d'activités occupée par des établissements industriels, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux (cf règlement écrit, pièce n°3 du PLU en vigueur).

La zone AUi correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services (cf règlement écrit, pièce n°3 du PLU en vigueur).

La zone AUi représente l'extension de la zone Ui et doit donc adopter les mêmes règles d'urbanisme. Ainsi, le règlement de la zone AUi se présente comme calqué sur celui de la zone Ui. Cependant, des différences ont été constatées et relèvent de l'erreur matérielle.

Alors que le rapport de présentation précise que la zone AUi correspond aux secteurs réservés à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, d'établissements industriels, commerciaux et de bureaux, le règlement écrit de la zone AUi, au motif que sa rédaction diffère de la zone Ui, omet de préciser la possibilité de réaliser des entrepôts.

□ LA ZONE AUI

La zone AUI correspond aux secteurs réservés à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, d'établissements industriels, commerciaux et de bureaux. Son urbanisation sera réalisée sous forme de ZAC et donnera lieu à une modification du P.L.U. qui déterminera les modalités de sa réalisation.

La zone AUI est réservée aux activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

Figure 1. Extrait du rapport de présentation du PLU de Beaugency, approuvé le 28 octobre 2005

Chapitre 2. Règlement de la zone AUI

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone AUI correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

Figure 2. Extrait du règlement écrit du PLU de Beaugency, approuvé le 28 octobre 2005

Afin de répondre à cette incohérence et de clarifier le règlement écrit de cette zone, il est nécessaire de modifier le règlement écrit de la zone AUi en cohérence avec celui de la zone Ui.

Le règlement écrit sera donc modifié comme suit :

- Préciser dans l'intitulé de la zone AUi que cette dernière a vocation à accueillir les entrepôts, comme cela est précisé dans le rapport de présentation ;
- Calquer les articles AUi.1 et AUi.2 sur les articles Ui.1 et Ui.2.

Aucune autre pièce du règlement ne sera modifiée.

Cette modification simplifiée, ayant pour unique objet la rectification d'une erreur matérielle, est exemptée d'examen au cas par cas permettant d'évaluer la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme.

1.5 Choix de la procédure

■ Objet de la procédure

Le projet communal nécessite :

- Une modification du règlement écrit.

Il répond donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-45.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Non	La procédure ne modifie pas le PADD (cf chapitre suivant rapport de compatibilité avec le PADD), ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance. La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Le seul objet justifiant une modification du PLU est la modification du règlement écrit.

L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	Non	La modification du PLU ne diminue pas ni ne majore les droits à construire de plus de 20% (les zones constructibles et la volumétrie des bâtiments restent inchangées). L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	OUI	La modification porte sur une évolution en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

■ Le projet par rapport aux orientations du PADD approuvé

Le PADD du PLU n'a pas été modifié depuis son approbation en 2005.

La présente modification simplifiée du PLU s'inscrit en compatibilité avec les orientations du PADD :

LES ZONES INDUSTRIELLES

Extension de la zone Acti-Loire

La zone Industrielle Acti-Loire ne dispose plus, comme l'a rappelé le diagnostic, de parcelles disponibles, dans la mesure où les services techniques vont, à brève échéance, y implanter leurs nouveaux locaux, occupant ainsi la quasi-totalité de l'espace restant. Dès lors, la Municipalité souhaite étendre cette zone vers le nord, tout en préservant un espace de transition avec les habitations existantes.

La zone AU_i, faisant l'objet de la présente modification simplifiée du PLU, correspond à l'extension de la zone Acti-Loire, bien identifiée au PADD.

⇒ Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU est donc compatible avec les orientations du PADD.

■ Le projet par rapport aux orientations du SCOT Pays Loire Beauce

Le SCOT du Pays Loire Beauce a été approuvé le 12 juillet 2023. La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Beaugency s'inscrit essentiellement dans le cadre de l'axe 3 du PADD du SCOT : « **encourager les filières d'excellence et renforcer l'économie de proximité** » au sein de **l'objectif 3 : « Favoriser une économie diversifiée reposant sur des filières économiques à conforter »**, mais aussi dans l'axe 5 « **accompagner le développement urbain pour préserver les richesses agricoles et naturelles** », au sein de **l'objectif 1 : « Organiser et valoriser l'armature économique du territoire »**.

Ainsi cette modification répond à plusieurs enjeux de l'objectif n°3 de l'axe 3 du PADD : « **Favoriser une économie diversifiée reposant sur des filières économiques à conforter** ». Le projet de modification simplifiée n°2 répond essentiellement à l'enjeu suivant :

- Conforter et diversifier le tissu économique local : cet enjeu évoque notamment la volonté de conforter le secteur logistique, nécessitant la construction d'entrepôts.

Au sein de l'axe 5 du PADD du SCOT, cette modification simplifiée n°2 répond à l'objectif consistant à « organiser et valoriser l'armature économique du territoire », précisant les enjeux suivants :

- Favoriser le développement économique au sein des zones urbaines ;
- Renforcer le développement des polarités économiques ;
- Requalifier et moderniser les zones d'activités ;
- Encadrer et optimiser le développement foncier des zones d'activités.

Ainsi la modification simplifiée n°2 du PLU de Beaugency est compatible avec le SCOT Pays Loire Beauce.

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

Seul le règlement écrit du PLU de Beaugency est modifié.

2.1 Evolution du règlement graphique

Pour répondre à l'erreur matérielle constatée, il est nécessaire faire évoluer le règlement graphique comme suit :

- Préciser dans l'intitulé de la zone AUi que ces dernières ont vocation à accueillir les entrepôts, comme cela est précisé dans le rapport de présentation ;
- Calquer les articles AUi.1 et AUi.2 sur les articles Ui.1 et Ui.2.

■ Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification simplifiée n°2 – Caractère et type d'occupation de la zone

Chapitre 2. Règlement de la zone AUI

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone AUI correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

■ Extrait du règlement graphique du PLU après la modification simplifiée n°2 – Caractère et type d'occupation de la zone

Chapitre 2. Règlement de la zone AUI

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone AUI correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, d'établissements industriels, commerciaux et de bureaux.

■ Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification simplifiée n°2 – Article AU1 1 : occupations et utilisations du sols interdites

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :

- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non ; à usage de commerces ou de bureaux ; à usage de stationnement de véhicules.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public de la SNCF, d'EDF et des Télécommunications.

■ Extrait du règlement graphique du PLU après la modification simplifiée n°2 – Article AU1 1 : occupations et utilisations du sols interdites

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AU1, les occupations et utilisations du sol suivantes :

AU1 1.1 : Les constructions et installations à usage d'habitation.

AU1 1.2 : Les équipements publics et équipements de loisirs.

■ Extrait du règlement graphique du PLU avant la modification simplifiée n°2 – Article AU1 2 : occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants.

■ **Extrait du règlement graphique du PLU après la modification simplifiée n°2 – Article AUi 2 :
occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements.
- Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions techniques de faible emprise et nécessaires au fonctionnement d'intérêt public des services ferroviaires, d'énergie et de télécommunications.

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée n°2 du PLU de Beaugency concerne la rectification d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit, qui n'est donc pas en mesure d'impacter l'environnement.

Seul le règlement écrit de la zone est modifié pour répondre à une erreur matérielle. La zone AUi est d'ores et déjà planifiée dans le PLU en vigueur sans remettre en cause la consommation foncière estimée à l'élaboration de ce dernier. Seule une destination est ajoutée, ne remettant pas en cause la consommation d'espace agricole du PLU en vigueur.

Ainsi, l'incidence de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement est nulle.