

# COMMUNE DE BEAUSEMBLANT

DEPARTEMENT DE LA DROME

## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**Pièce n°1 :**

### **Exposé des motifs et notice de présentation**

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU  
dans sa version approuvée le 15 mai 2015*

Décembre 2019



Commune de BEAUSEMBLANT  
455 Rue Barthélémy de Laffemas  
26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. 04 75 03 13 64  
mairie@beausemblant.fr



**INTERSTICE SARL**  
urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD  
Espace Saint-Germain – Bât. Orion  
30 avenue Général Leclerc  
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60  
[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>9</b>
1.1 Présentation de la commune.....	9
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune .....	12
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>19</b>
<b>3. EVOLUTIONS NECESSAIRES DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>21</b>
3.1 L'OAP « Les Pierrelles ».....	21
3.2 Le règlement graphique.....	24
3.3 Le règlement de la zone AUi .....	28
<b>4. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>31</b>



# INTRODUCTION

---

## ■ Historique de la planification à Beausemlant

La commune de Beausemlant dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Décembre 2017. Le PLU n'a pas fait l'objet de modification à ce jour.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2019, la commune a prescrit **une procédure de modification simplifiée n°1** du PLU, qui a été ensuite engagée par arrêté du maire en date du 27 novembre 2019.

## ■ Objet de la présente modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur une adaptation du PLU (Règlement graphique, règlement écrit et orientation d'aménagement et de programmation) dans le secteur de la zone d'activités des Pierrelles, suite à des demandes de permis de construire n'ayant pu aboutir.

Il s'agit de :

- rectifier une limite entre les zones Ui et AUi sur le règlement graphique (plan de zonage) dans la zone d'activités des Pierrelles,
- rectifier l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pierrelles » en conséquence et supprimer le bouclage routier initialement prévu pour desservir le cœur de la zone d'activité et son extension envisagée au Nord à long terme,
- et adapter en conséquence le règlement écrit de la zone des Pierrelles (zones Ui et AUi).

## ■ Coordonnées du Maître d'ouvrage

**Monsieur le Maire de Beausemlant**

455 Rue Barthélémy de Laffemas

26 240 BEAUSEMBLANT

Tél. 04 75 03 13 64

## ■ Procédure de modification simplifiée du PLU

Cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la « **modification simplifiée** » définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

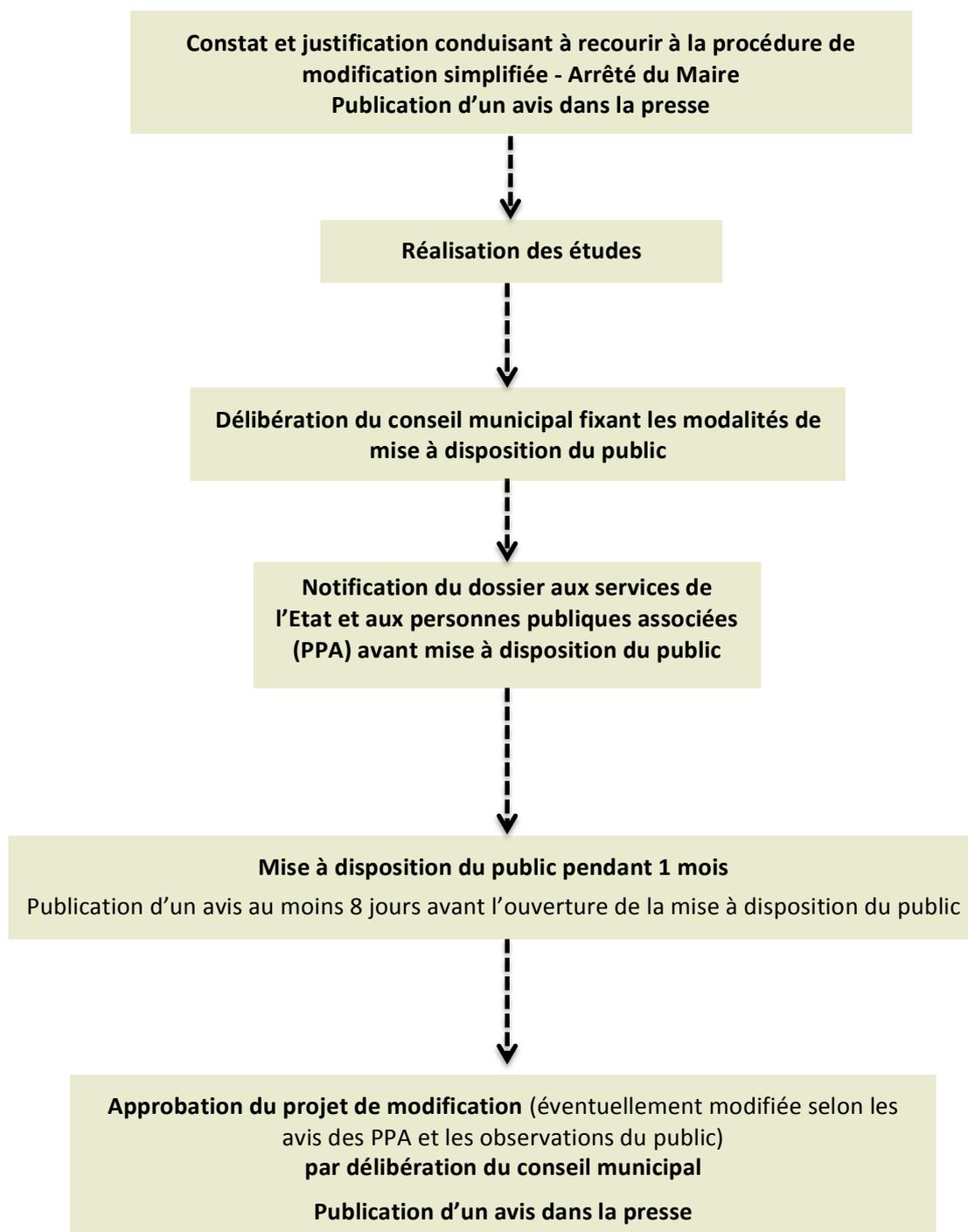
- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur
- Ne réduisent pas un espace boisé classé
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

## ■ Étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du conseil municipal et arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beausemblant
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Délibération du Conseil Municipal précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- Mesures de publicité
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois minimum avec ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation : A l'issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU peut alors faire l'objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le conseil municipal en l'état ou être abandonné.
- Délibération d'approbation du Conseil Municipal marque l'achèvement de la procédure
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé, est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.
- Mesures de publicité

■ **Schéma de la procédure de modification simplifiée**



## ■ Mention des textes qui régissent la procédure de modification simplifiée

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...). »

**Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal (...) qui établit le projet de modification. »

**Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée (...) par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (...) »

**Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 (...), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (...), être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle »

**Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme**

« Avant (...) la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

**Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 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 l'organe délibérant de l'établissement public compétent (...) 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 président de l'établissement public (...) en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public (...), qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

**Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**

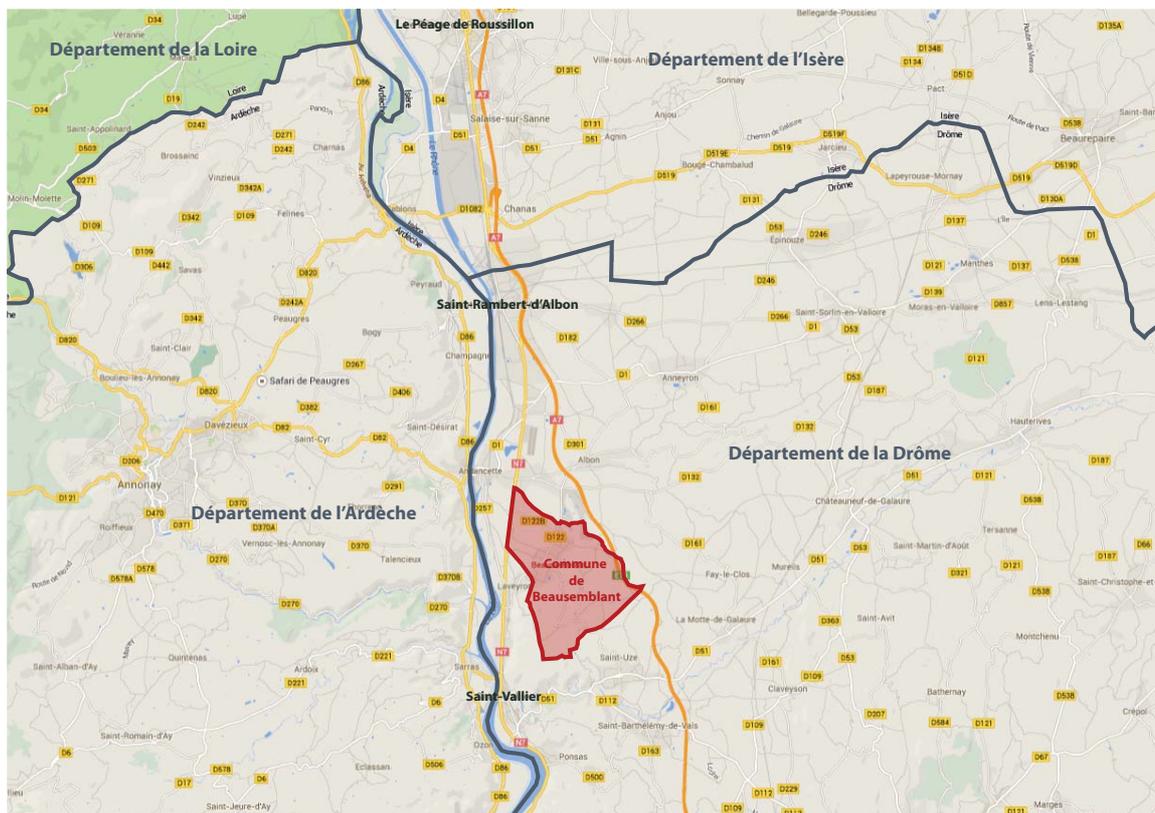
« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

**Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme**

# 1. CONTEXTE GENERAL

## 1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Beauseublant, d'une superficie de 1 185 ha cadastrés, se situe à mi chemin entre Vienne et Valence (40 Km), dans la partie rhodanienne de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche, à 6 km au Nord de Saint-Vallier et à 10 km au Sud de l'agglomération roussillonnaise.



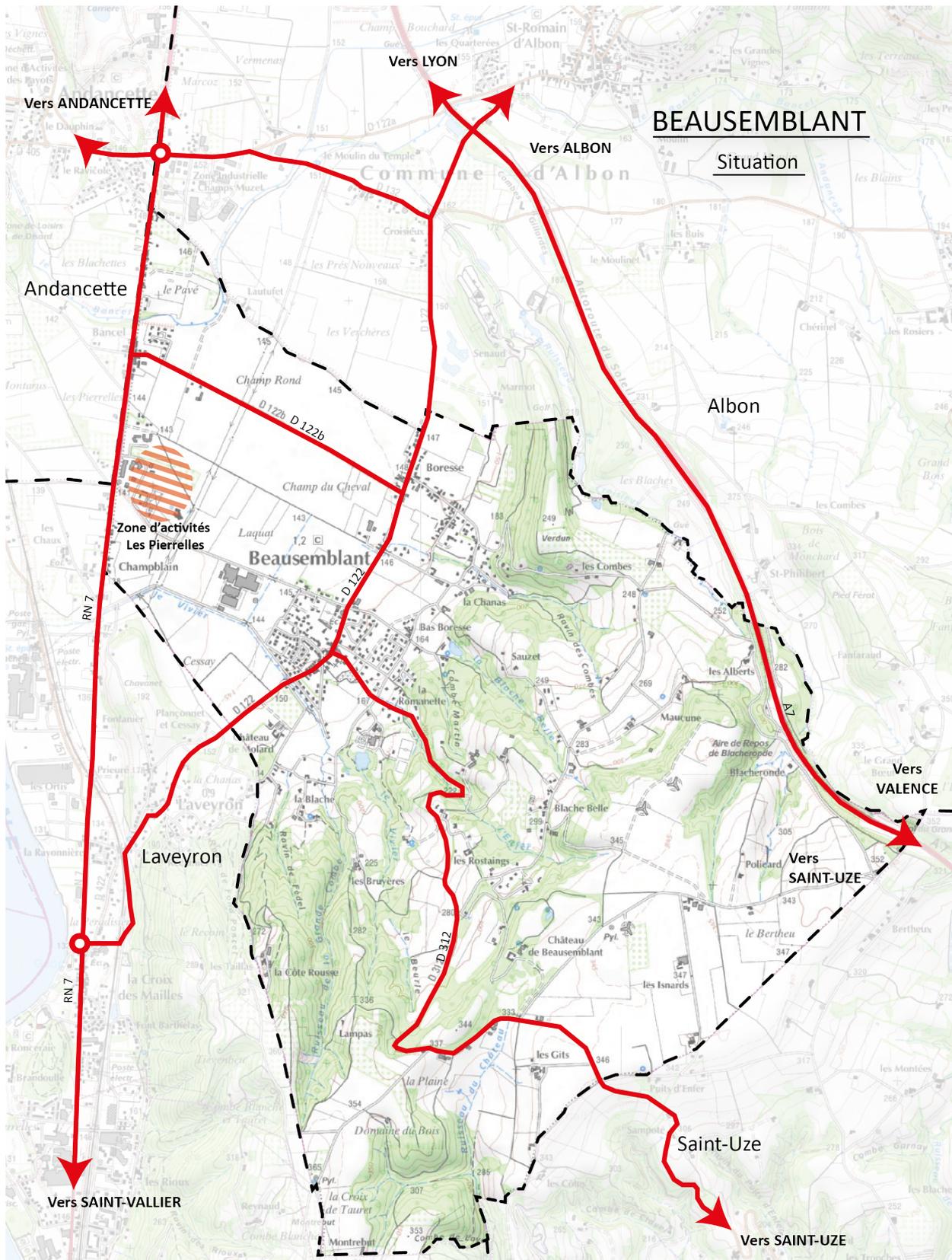
La commune est bien connectée aux axes de circulation majeurs. Elle est bordée à l'Est par l'autoroute A7 (accès à la bretelle de Chanas à moins de 10 km) et au Nord-Ouest par la route nationale N7.

Le territoire communal est également situé à proximité immédiate des voies ferrées : le TGV Méditerranée à l'Est, TER à l'Ouest avec la Gare TGV d'Alixan à 45 km, et le TER avec les gares de Saint Vallier et Saint Rambert d'Albon.

La population totale est de 1463 habitants (populations légales millésimées 2016 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019). Elle augmente régulièrement depuis les années 70.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	668	649	762	813	984	1 246	1 316	1 434

Le taux de croissance annuel moyen est important: 1,7% entre 2011 et 2017 essentiellement lié au solde migratoire.

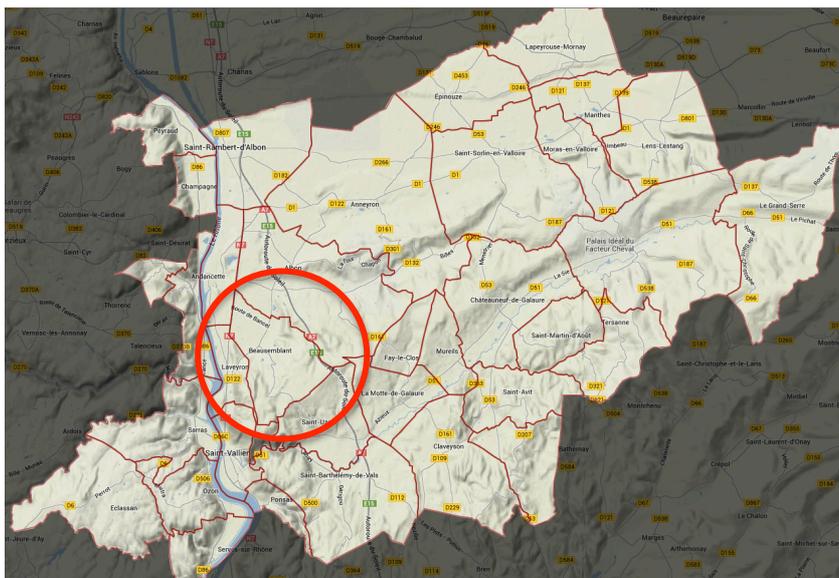


 Secteur concerné par la modification simplifiée

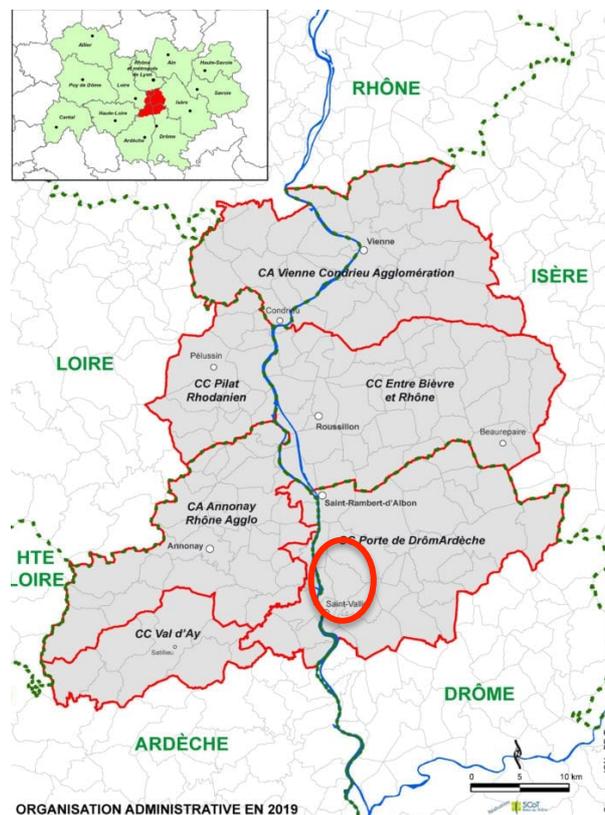
N  0 250 500 m  
 Décembre 2019 

Beausemblant fait partie de la **Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche (CCPDA)**, créée en Janvier 2014, issue de la fusion entre les Communautés de Communes Rhône Valloire, les Deux Rives, la Galaure et les Quatre collines. Son périmètre, réparti de part et d'autre du Rhône au Nord, des départements de l'Ardèche et de la Drôme, comprend 35 communes (27 drômoises, 8 ardéchoises) regroupant environ 48 000 habitants.

La Communauté de Communes exerce différentes compétences pour l'ensemble de ses communes adhérentes relevant de trois grands domaines : le développement économique et touristique, l'aménagement et les services à la population. Au titre de sa compétence économique, elle gère près d'une trentaine de zones d'activités communautaires (dont celle des Pierrelles sur le territoire de Beausemblant) et un parc d'activités stratégiques de près de 200 hectares sur son territoire.



La commune de Beausemblant fait également partie du syndicat mixte **des Rives du Rhône** porteur du Schéma de Cohérence territoriale dont la révision vient d'être approuvée le 28 novembre 2019.



## **1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

La partie suivant ne présente pas l'ensemble du PLU mais porte essentiellement sur les points en lien avec l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU, c'est à dire la zone d'activités des Pierrelles.

### **1.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PLU en vigueur est fondé sur 5 orientations d'aménagement et de développement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Maîtriser le développement urbain et renforcer le village
- Affirmer le rôle fédérateur du centre-village et améliorer son accessibilité mode doux
- Préserver et valoriser les richesses environnementales
- Valoriser le patrimoine naturel et bâti qui participe au cadre de vie et à l'identité de la commune
- Pérenniser un tissu économique dynamique et diversifié en cohérence avec les stratégies intercommunales.

Concernant l'orientation n°5 relative à l'économie du territoire, le PADD rappelle que tissu économique de Beausemblant s'organise essentiellement autour :

- *d'une agriculture dynamique de polyculture-élevage et arboriculture*
- *d'un tissu d'artisans et de commerces implantés sur l'ensemble du territoire et dans la zone d'activités des Pierrelles*
- *d'activités économiques importantes avec une des plus grosses entreprises nationales de transport dans la zone d'activités des Pierrelles et une usine importante d'emballage plastique située à proximité du village*
- *d'activités de tourisme et de loisirs : le golf, des chambres d'hôtes et l'implantation projetée d'un parc résidentiel de loisirs au château du Molard*

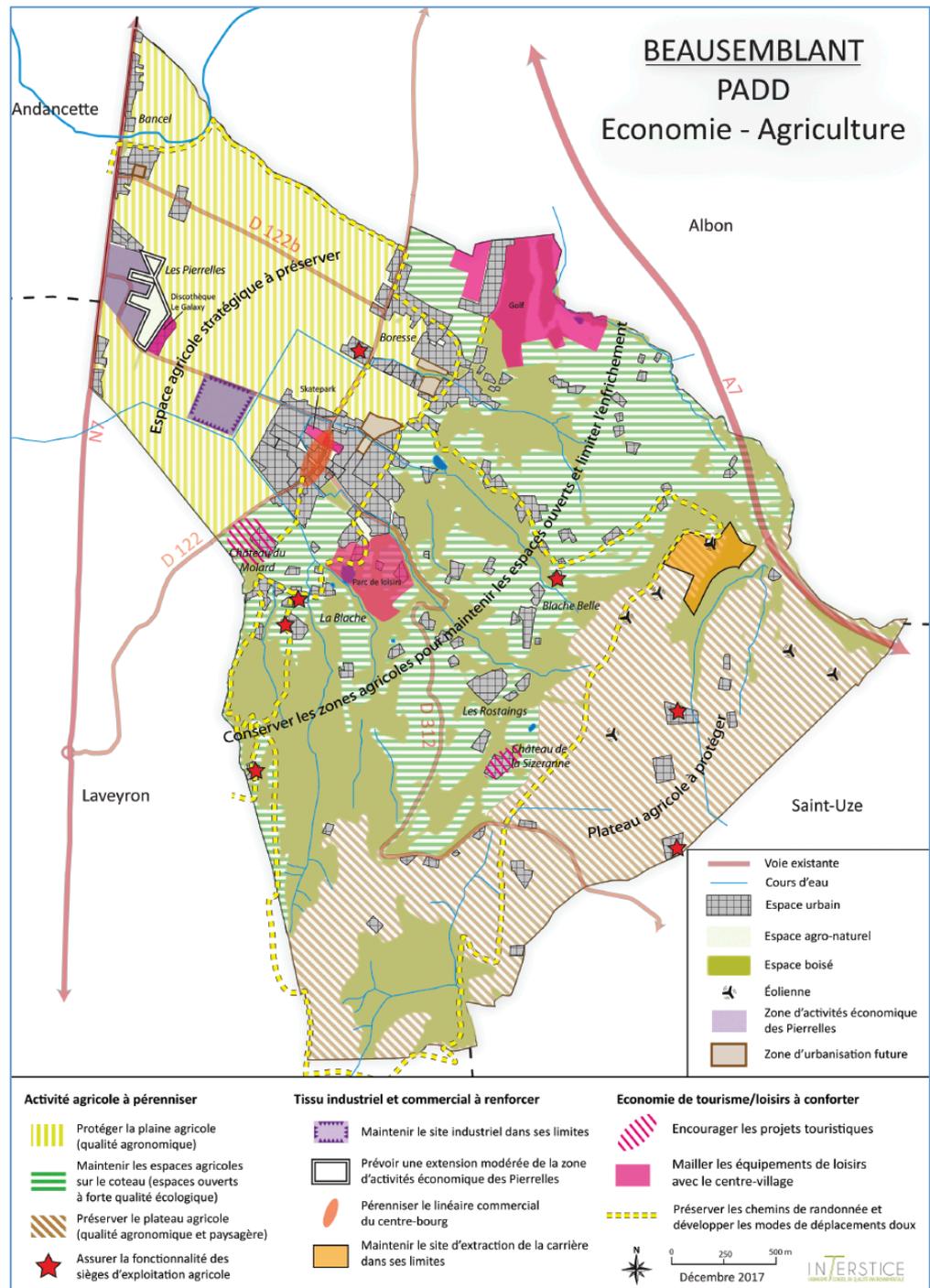
Les objectifs sont de :

- *développer les emplois et les activités économiques en parallèle de l'accueil résidentiel*
- *assurer la vitalité et la pérennité de l'activité agricole sur la commune*
- *maîtriser le développement de la zone d'activités des Pierrelles*
- *renforcer le tissu de commerces, de services et d'artisans de proximité*
- *promouvoir l'économie touristique et de loisirs*
- *développer les communications numériques*

Concernant plus précisément la zone d'activités des Pierrelles, objet de la présente modification simplifiée :

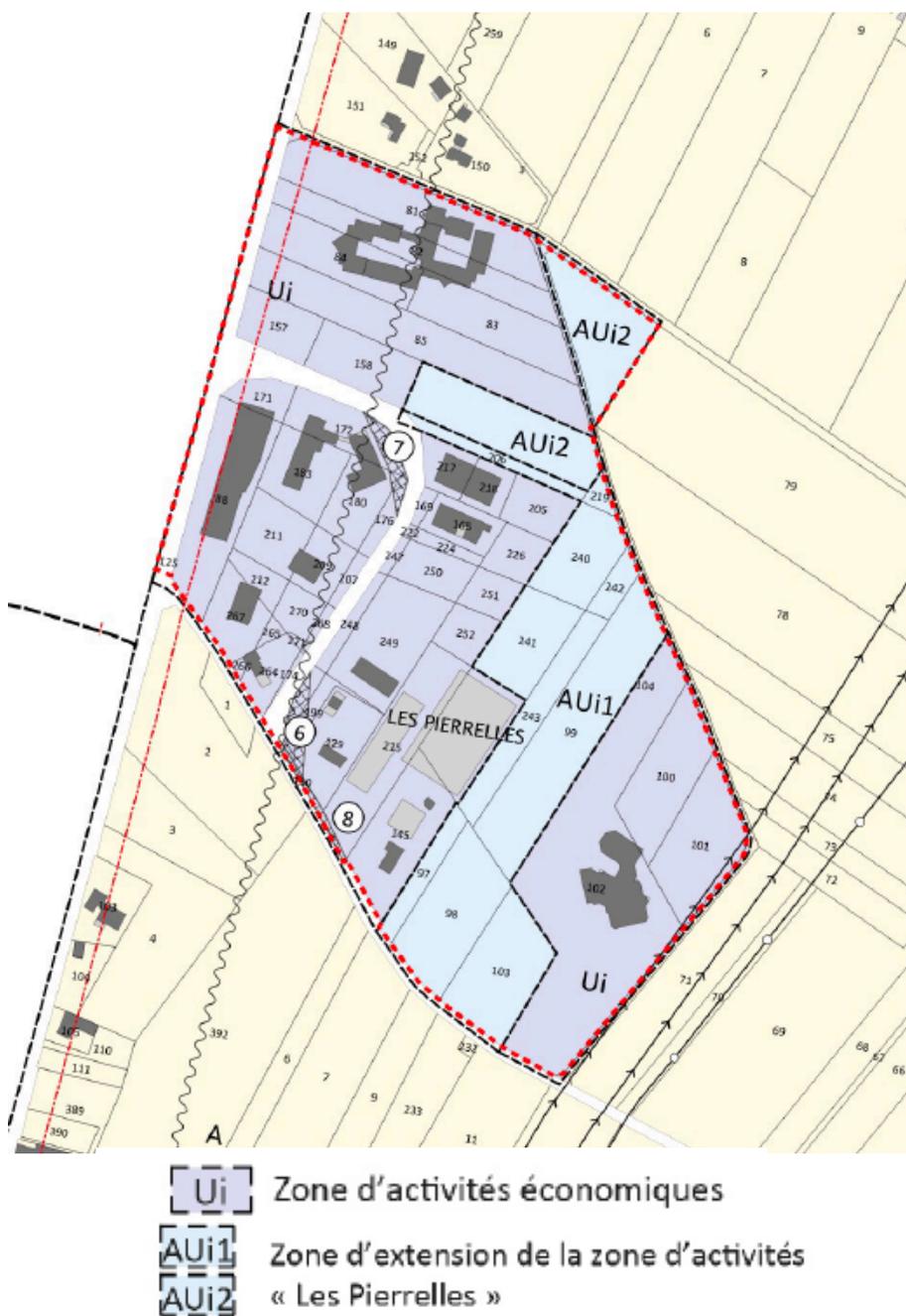
- *S'inscrire en cohérence avec les objectifs économiques intercommunaux portés par la Communauté de Communes Porte de DromArdèche*
- *Prévoir une offre supplémentaire de terrains à vocation économique à Beausemblant pour accompagner la croissance démographique :*
  - *Optimiser le foncier disponible à l'intérieur de la zone actuelle des Pierrelles par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et étendre de manière modérée la zone d'activités (réduction de 10 ha par rapport à la zone de développement prévue au POS)*

- Adapter le périmètre d'extension aux contraintes du site (canalisation de transport et de distribution de gaz et lignes haute tension)
- Réorganiser le fonctionnement général de la zone en vue de « libérer » le foncier (désenclavement et rétention foncière)
- Sécuriser l'accès à la zone par le réaménagement de la route des Pierrelles (sécurisation des virages)
- Assurer la qualité paysagère et architecturale de la zone en portant une attention particulière au traitement des limites avec l'espace agro-naturel et l'espace habité et en assurant l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions et des espaces de fonctionnement





**Extrait du règlement graphique en vigueur (zoom sans échelle)**



La zone AUi « les Pierrelles » correspond au secteur dédié à l'extension de la zone Ui attenante.

Deux sous-secteurs sont distingués :

- AUi1 devant être aménagé sous forme d'une opération d'ensemble,
- AUi2 correspondant à deux tènements qui pourront être urbanisés au fur et à mesure de l'équipement de la zone. La zone AUi2 a été créée pour permettre à l'entreprise limitrophe classée en zone Ui d'évoluer en cas de besoin d'extension.

### 1.2.3 Le règlement écrit

La zone d'activités des Pierrelles est concernée par 2 zones :

**La zone Ui** qui correspond à des secteurs à vocation économique : la zone d'activités « Les Pierrelles » et l'industrie implantée à l'Ouest du village « Route de Laquat / Pierrelles ».

**Dans la zone Ui, l'article 2** du règlement autorise :

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal et industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des incommodités, ou des risques grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
  - d'entrepôt à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
- Les constructions à usage de commerce de type « halls d'exposition » et « vente directe » à condition qu'elles soient liées aux activités implantées ou autorisées dans la zone
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (18 décembre 2017) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine
- Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin totale

**La zone AUi** qui correspond à une extension de la zone d'activité actuelle et attenante.

Insuffisamment équipée, cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation :

- sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble correspondant au secteur AUi1
- au fur et à mesure de l'équipement de la zone pour la zone AUi2

Elle a une vocation d'activités économiques. La délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

L'article 2 du règlement de la zone AUi conditionne l'ouverture à l'urbanisation du **secteur AUi1** à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pierrelles ».

## 1.2.4 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

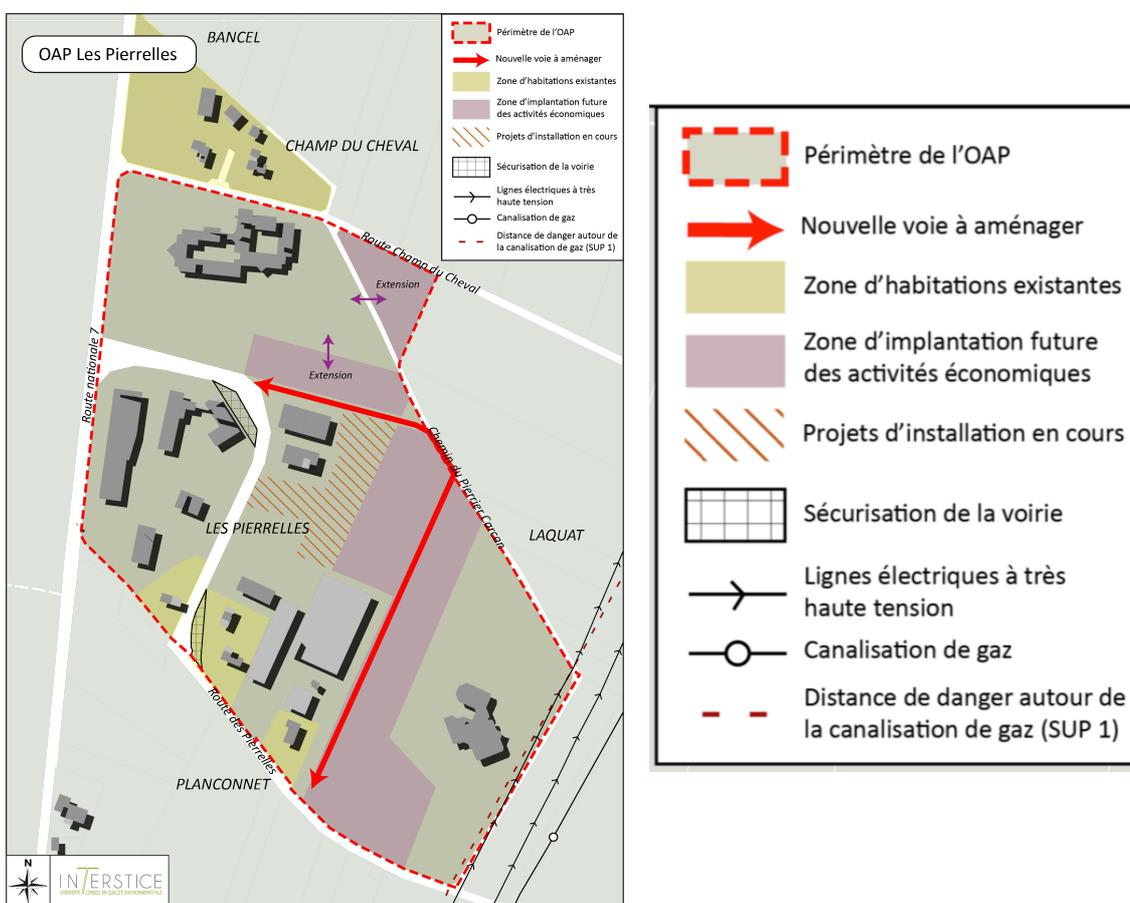
La zone des Pierrelles est concernée par une OAP éponyme.

L'OAP rappelle que le secteur « Les Pierrelles » correspond à la zone d'activités intercommunale à vocation industrielle et artisanale et à son extension prévue par le PLU. Cette zone est inscrite au schéma de développement économique de la communauté de communes. L'OAP indique que la zone est située à un peu plus de 1 kilomètre à l'Ouest du centre-village et directement accessible par la route nationale 7. Cette situation est stratégique (bonne desserte et situation à l'écart du village permettant d'accueillir des activités peu compatibles avec un tissu résidentiel). Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale de 14,6 ha.

L'OAP distinguent 4 secteurs :

- les activités et habitations existantes (classées en zone Ui)
- les projets d'installation en cours (classés en zone Ui)
- deux secteurs d'extension jouxtant une activité déjà implantée dans la zone Ui et lui permettant d'évoluer par extension (classés en zones AUi2)
- une zone correspondant aux parcelles libres et nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble portée par la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche (classés en zones AUi1)

L'OAP prévoit notamment la réalisation d'un bouclage routier depuis la route des Pierrelles, permettant éventuellement à terme de desservir le nord du site (secteur Laquat) classé en zone agricole. Au Sud, le bouclage s'effectuera par la création d'un nouvel accès. Au Nord, par le chemin du Pierrier Carcan débouchant sur la route des Pierrelles.

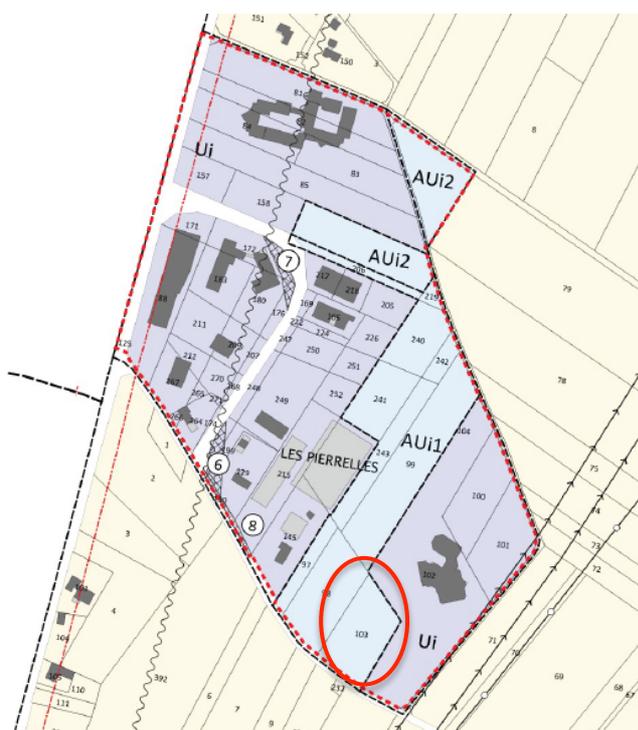




## 2. EXPOSE DES MOTIFS

Deux demandes de permis de construire ont été accordées sur la parcelle ZB 103 (4 080 m<sup>2</sup>) propriété de la communauté de communes de Porte de DrômArdèche depuis le 17 avril 2013, classée en zone AUi1 et située dans le périmètre de l'OAP. Ces permis de construire n'ont finalement pu être délivrés car une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire dans la zone AUi1.

### Localisation de la parcelle ZB103 sur le plan de zonage et dans l'OAP



**Extrait du PLU en vigueur**  
(plan sans échelle)



**Extrait du schéma de l'OAP**  
(plan sans échelle)

La commune de Beausemlant en lien avec la communauté de communes de Porte de DrômArdèche compétente en matière de développement économique, a décidé de modifier le PLU afin de pouvoir délivrer ces autorisations et installer deux entreprises artisanales aux Pierrelles.

En effet, depuis l'approbation du PLU des réflexions ont mûries sur l'aménagement de ce site :

- D'une part, la CCPDA a décidé de ne pas réaliser le bouclage routier inscrit dans l'OAP. En effet, ce projet de bouclage avait été envisagé dans l'optique de desservir au Nord des terrains actuellement agricoles (terrains qui auraient pu faire l'objet d'une extension de la zone d'activités à long terme, bien au-delà de l'échéance du PLU). Or, une telle extension, n'est plus du tout envisagée dans le contexte actuel. Compte tenu du coût élevé de cette infrastructure au regard de sa faible plus-value fonctionnelle, la CCPDA ne la réalisera donc pas.
- D'autre part, la localisation de la parcelle ZB 103 le long de la route des Pierrelles ne justifie pas pleinement son appartenance à l'opération d'ensemble. En effet, cette parcelle dispose d'un accès direct depuis la voie publique et son urbanisation ne bloque pas les parcelles à l'arrière. Ainsi, au regard de la configuration de la zone, elle peut être classée en zone Urbaine.
- En revanche, l'obligation d'une opération d'ensemble doit être maintenue sur le reste de la zone. En effet, c'est l'unique moyen de pouvoir réaliser un aménagement cohérent et desservir par une voirie unique l'ensemble des parcelles en cœur de la zone non maîtrisées par la CCPDA.



**Parcelle concernée par la modification simplifiée  
ZB 103 (4 080 m<sup>2</sup>)**



### 3. EVOLUTIONS NECESSAIRES DU DOCUMENT D'URBANISME

---

La présente modification s'inscrit dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et dans le cadre légal fixé par le code de l'urbanisme.

**L'article L153-36** du code de l'urbanisme prévoit que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. »

La modification peut être effectuée selon **une procédure simplifiée** si elle ne conduit pas à :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée n°1 porte uniquement sur l'OAP « Les Pierrelles », le règlement graphique des zones Ui et AUi1 sur le secteur des Pierrelles et sur le règlement écrit de la zone AUi. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Les modifications apportées figurent **en rouge** ; les éléments supprimés sont **en rouge barrés**.

#### 3.1 L'OAP « LES PIERRELLES »

##### ■ Extrait du texte de l'OAP avant modification :

###### ■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

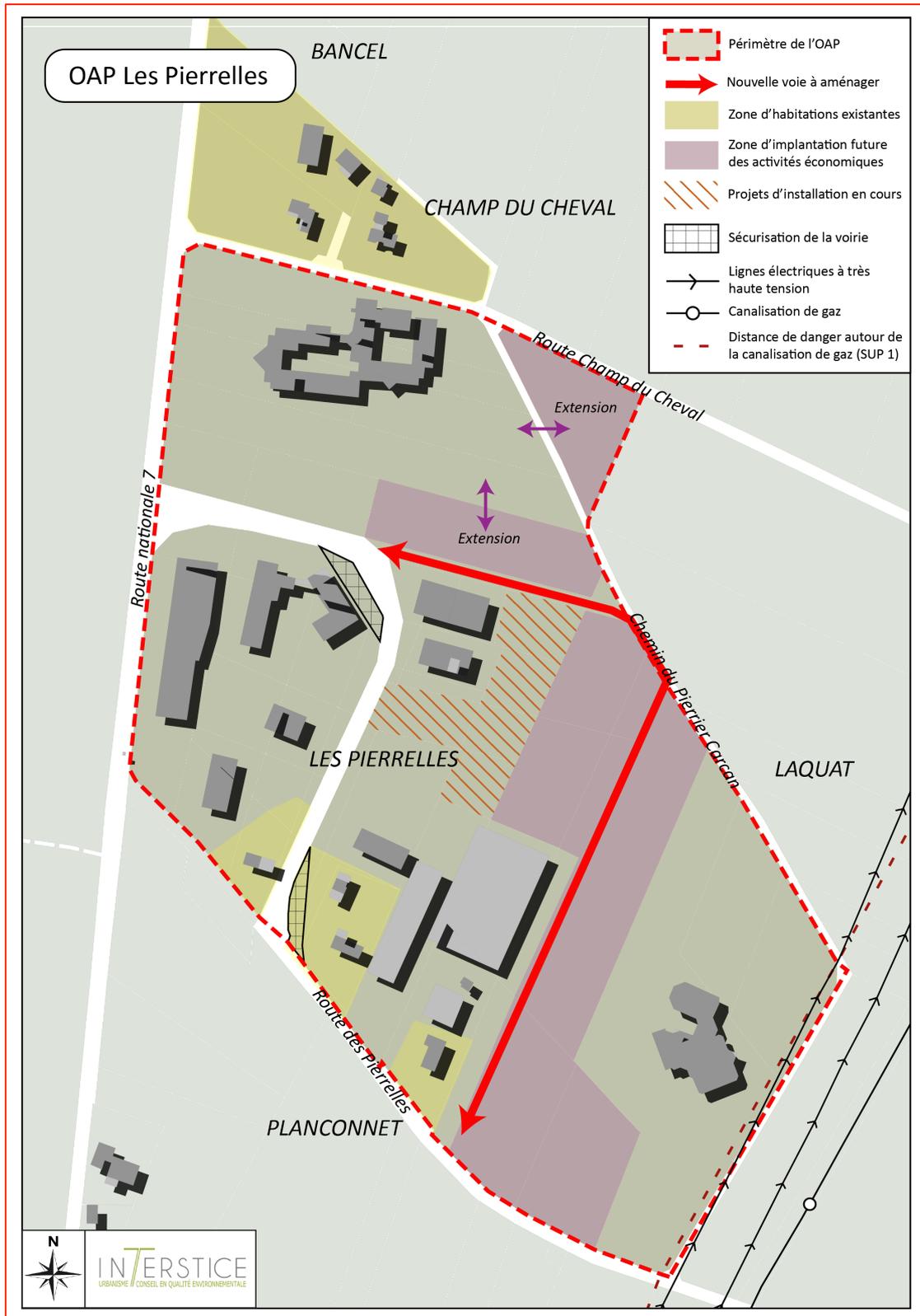
- Création d'un bouclage routier depuis la route des Pierrelles. Au Sud, un nouvel accès sera créé. Au Nord, le bouclage s'effectuera via le chemin du Pierrier Carcan.
- Sécurisation de la route des Pierrelles : amélioration de la visibilité par l'élargissement des deux virages (passage de véhicules longs)
- Préserver le chemin rural (Pierrier Carcan) pour les activités agricoles contigües à la zone

##### ■ Extrait du texte de l'OAP après modification :

###### ■ PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Création d'une ~~bouclage routier~~ voie nouvelle accompagnée d'un dispositif pour faciliter le demi-tour depuis la route des Pierrelles, permettant la desserte du secteur central (zone AUi1). ~~Au Sud, un nouvel accès sera créé. Au Nord, le bouclage s'effectuera via le chemin du Pierrier Carcan.~~
- Sécurisation de la route des Pierrelles : amélioration de la visibilité par l'élargissement des deux virages (passage de véhicules longs)
- Préserver le chemin rural (Pierrier Carcan) pour les activités agricoles contigües à la zone

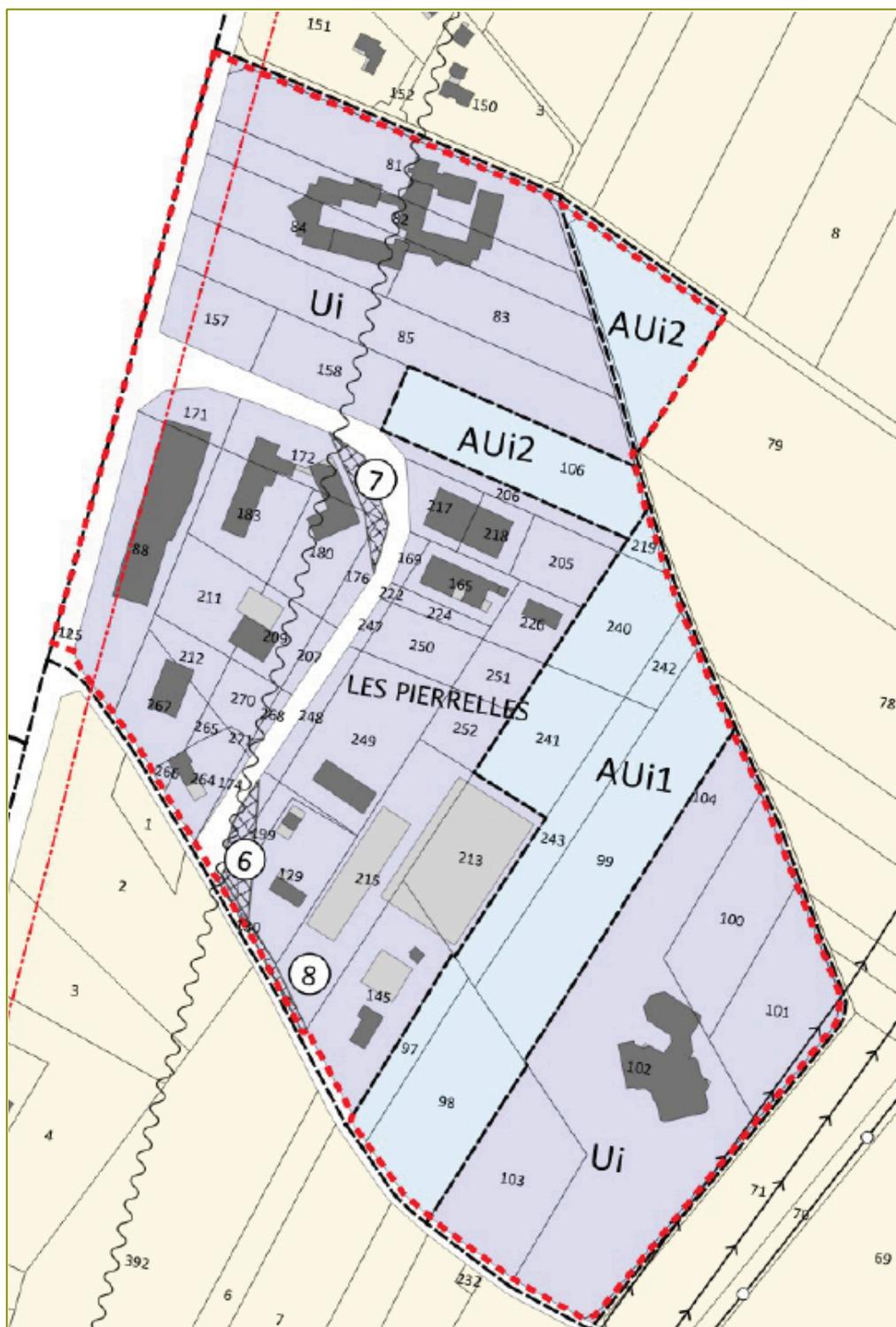
■ Extrait du schéma de l'OAP avant modification :







■ **Extrait du plan de zonage après modification :**



(Extrait du plan sans échelle)

Eléments du plan de zonage modifiés par la procédure :

- Classement en Ui de la parcelle ZB103 (4 080 m<sup>2</sup>)
- Classement en zone Ui de la parcelle ZB 206 (975 m<sup>2</sup>) pour tenir compte de la suppression du bouclage routier
- Modification en conséquence du périmètre de la zone AUi1 (2,33 ha au lieu de 2,83 ha)
- Mise à jour du plan cadastral

Cette modification entraine une modification du tableau des surfaces.

■ **Extrait du tableau de surface du rapport de présentation avant modification :**

▪ **LES ZONES URBAINES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
Ua	Zones urbaines anciennes agglomérées (centre bourg et centre Boresse)	5,1
Ub	Zone urbaine dédiée à une opération d'habitat dense (partie du lotissement les collines du golf »	1
Uc	Zones d'extension urbaine (centre bourg, Boresse, lieu dit Les Rostaings et Bancel)	54
Uca	Zone urbaine peu dense de La Blache non raccordée à l'assainissement collectif	6
Ucj	Zone urbaine à vocation de jardins	2,5
Ueq	Zone urbaine à vocation d'équipements de loisirs et sportifs (Les Pierrelles)	12
Ui	Zone urbaine à vocation industrielle	18,6
Ul et Ult	Zone urbaine à vocation touristique et de loisirs (château du Mollard)	3,5
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>		<b>102,7 ha</b>

▪ **LES ZONES A URBANISER**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
AUa	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Robiniers »	0,6
AUb	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Géraniums »	1,7
AUc	Zone d'urbanisation future ouverte « Le Merdariou »	0,9
AUd	Zone d'urbanisation future ouverte « Le Merdariou »	0,6
AUe	Zone d'urbanisation future ouverte « Bancel »	0,4
AUi	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Pierrelles »	3,8
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>		<b>8 ha</b>

■ Extrait du tableau de surface du rapport de présentation après modification :

▪ **LES ZONES URBAINES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
<b>Ua</b>	Zones urbaines anciennes agglomérées (centre bourg et centre Boresse)	5,1
<b>Ub</b>	Zone urbaine dédiée à une opération d'habitat dense (partie du lotissement les collines du golf »	1
<b>Uc</b>	Zones d'extension urbaine (centre bourg, Boresse, lieu dit Les Rostaings et Bancel)	54
<b>Uca</b>	Zone urbaine peu dense de La Blache non raccordée à l'assainissement collectif	6
<b>Ucj</b>	Zone urbaine à vocation de jardins	2,5
<b>Ueq</b>	Zone urbaine à vocation d'équipements de loisirs et sportifs (Les Pierrelles)	12
<b>Ui</b>	Zone urbaine à vocation industrielle	<b>19,1</b>
<b>Ul et Ult</b>	Zone urbaine à vocation touristique et de loisirs (château du Mollard)	3,5
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>		<b>103,2 ha</b>

▪ **LES ZONES A URBANISER**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
<b>AUa</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Robiniers»	0,6
<b>AUb</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Géraniums »	1,7
<b>AUc</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Le Merdariou »	0,9
<b>AUd</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Le Merdariou »	0,6
<b>AUe</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Bancel»	0,4
<b>AUi</b>	Zone d'urbanisation future ouverte « Les Pierrelles»	<b>3,2</b>
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>		<b>7,4 ha</b>

### 3.3 LE REGLEMENT DE LA ZONE AUi

Deux articles sont concernés par la modification simplifiée :

- l'article 3 relatif aux accès et voirie, afin de supprimer l'obligation d'un bouclage routier (projet abandonné par la CCPDA)
- l'article 12 relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, afin de réduire le pourcentage exigé de surface en revêtement perméable. En effet, le PLU impose 50% de surface perméable pour les aires de stationnement. Ce pourcentage est trop contraignant pour les zones d'activités notamment au regard de la taille et du poids des engins pouvant être appelés à manœuvrer autour des bâtiments. Un pourcentage de 25 % minimum serait plus adapté en zone d'activités.

Le projet d'implantation des deux entreprises sur la parcelle ZB103 devra respecter l'ensemble des dispositions du règlement écrit de la zone Ui sans qu'il lui soit porté d'adaptation.

#### ■ Extrait de l'article AUi3 avant modification :

##### 3.1. ACCES

- L'accès au secteur AUi1 sera assuré par un accès unique au Sud de la zone depuis la route des Pierrelles et par un accès à l'Ouest de la zone depuis la route des Pierrelles via le chemin Pierrier Carcan
- Une mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes sera systématiquement recherchée
- Un accès unique sera autorisé pour les occupations et utilisations à réaliser sur des terrains issus de divisions parcelles

#### ■ Extrait de l'article AUi3 après modification :

##### 3.1. ACCES

- L'accès au secteur AUi1 sera assuré par un accès unique au Sud de la zone depuis la route des Pierrelles ~~et par un accès à l'Ouest de la zone depuis la route des Pierrelles via le chemin Pierrier Carcan~~
- Une mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes sera systématiquement recherchée
- Un accès unique sera autorisé pour les occupations et utilisations à réaliser sur des terrains issus de divisions parcelles

■ **Extrait de l'article AUi12 avant modification :**

**AUi12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- (...)
- Il est exigé pour le traitement du stationnement de recourir à l'usage de revêtements perméables (grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée) sur un minimum de 50% des aires de stationnement.
- (...)

■ **Extrait de l'article AUi12 après modification :**

**AUi12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- (...)
- Il est exigé pour le traitement du stationnement de recourir à l'usage de revêtements perméables (grave, sable, mélange terre-pierre, engazonnement sur structure alvéolée) sur un minimum de ~~50%~~ 25% des aires de stationnement.
- (...)



## 4. ÉVALUATION DE L'IMPACT ET RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les évolutions induites par la modification simplifiée sont mineures.

**En termes de consommation d'espace** la modification simplifiée n'a aucune incidence puis que le changement de zone concerne uniquement des zones urbaines et à urbaniser. Il n'y a aucune extension en zone agricole ou en zone naturelle et forestière. En outre, l'implantation des constructions sur limite séparative est possible et permet de mutualiser du foncier.

**En termes de paysage**, le projet devra respecter le règlement de la zone Ui et notamment :

- Une hauteur maximale des constructions de 15 mètres
- L'ensemble des dispositions de l'article 11 du PLU concernant les volumes, les façades, les toitures, les clôtures, les enseignes... Ces dispositions permettent une meilleure intégration des bâtiments d'activité dans le paysage et devrait assurer une qualité architecturale des constructions dans la zone d'activité.
- Les dispositions de l'article 13 imposant notamment des plantations.

**En termes de protection de l'environnement**, la présente modification n'est pas de nature à influencer sur la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, elle concerne une zone située en dehors de tout inventaire naturaliste (pas de zone NATURA 2000, pas de ZNIEFF sur le site, ni d'ENS).

**En termes de respect de l'agriculture**, il faut noter que cette parcelle a été cultivée et inscrite au registre parcellaire graphique de 2017 qui recense les zones de culture déclarées par les exploitants.

En avril 2013, lors de la vente du terrain à la Communauté de Communes, une convention d'occupation précaire a été signée pour une durée de 3 ans. Au-delà de ces trois années, l'occupation pouvait être maintenue ; et durant cette période complémentaire, il pouvait être mis fin à la convention à tout moment (après récolte de l'année en cours), sous réserve de la signifier de part et d'autre en prévenant l'autre partie.

La Communauté de Communes a résilié la convention d'occupation précaire le 06 décembre 2018.

**Parcelle ZB103**



**En termes de risques et de nuisances**, la modification simplifiée n'est pas de nature à aggraver ces risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

Les modifications réglementaires apportées par la modification simplifiée n°1 **respectent le champ d'application de cette procédure**, à savoir :

- ne changent pas les orientations générales du PADD du PLU en vigueur
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan