



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUCOURT MODIFICATION SIMPLIFIÉE

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I-	L’OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
A-	Contexte institutionnel et historique de l’évolution du PLU	3
B-	Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU et contexte réglementaire de la procédure.....	3
II-	EXPOSÉ ET MOTIFS DE LA PROCÉDURE.....	3
A-	Sur le plan de zonage	
III-	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L’ENVIRONNEMENT	6
A-	Sur le plan de zonage	6
IV-	LA PORCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	8
	ZONAGE MODIFIE.....	10



I- L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A- Contexte institutionnel et historique de l'évolution du PLU

La commune de Beaucourt est dotée d'un PLU depuis 2005. Celui-ci a été révisé et approuvé par délibération en date du 07/12/2020.

La commune souhaite aujourd'hui y apporter quelques modifications.

Celle-ci consiste de modifier une limite de zone urbaine (U) entre deux secteurs urbains (UD/UJ).

B- Contenu du dossier de modification simplifiée du PLU et contexte réglementaire de la procédure

Le présent dossier consiste uniquement à modifier les plans de zonage du PLU.

La procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision générale, dans la mesure où elle :

- ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle a pour objet de modifier le zonage du PLU, sans :

- 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 du PLU peut donc être effectuée de manière simplifiée.

Les justifications des changements apportés figurent dans le présent dossier.

II- EXPOSÉ ET MOTIFS DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée s'inscrit dans l'évolution classique de la vie d'un document d'urbanisme et ne vise pas à modifier en profondeur le document approuvé en 2018.

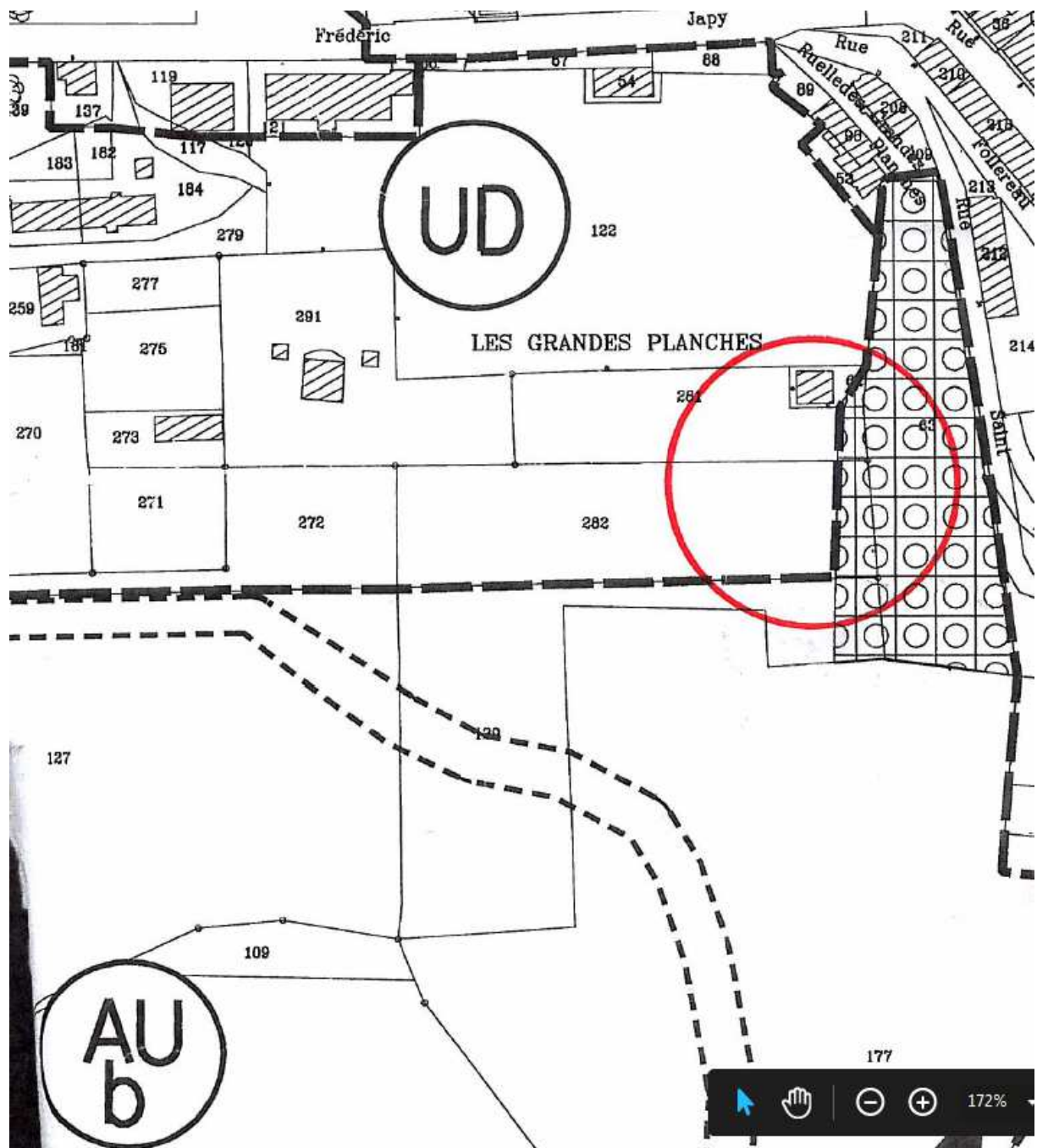
Les changements proposés dans le cadre de cette procédure portent sur le déplacement d'une limite entre les secteurs UD et UJ.

Le secteur UD du PLU de Beaucourt est dit « mixte », puisqu'il accueille des constructions à vocation diverse. Néanmoins, l'habitat pavillonnaire y est dominant.

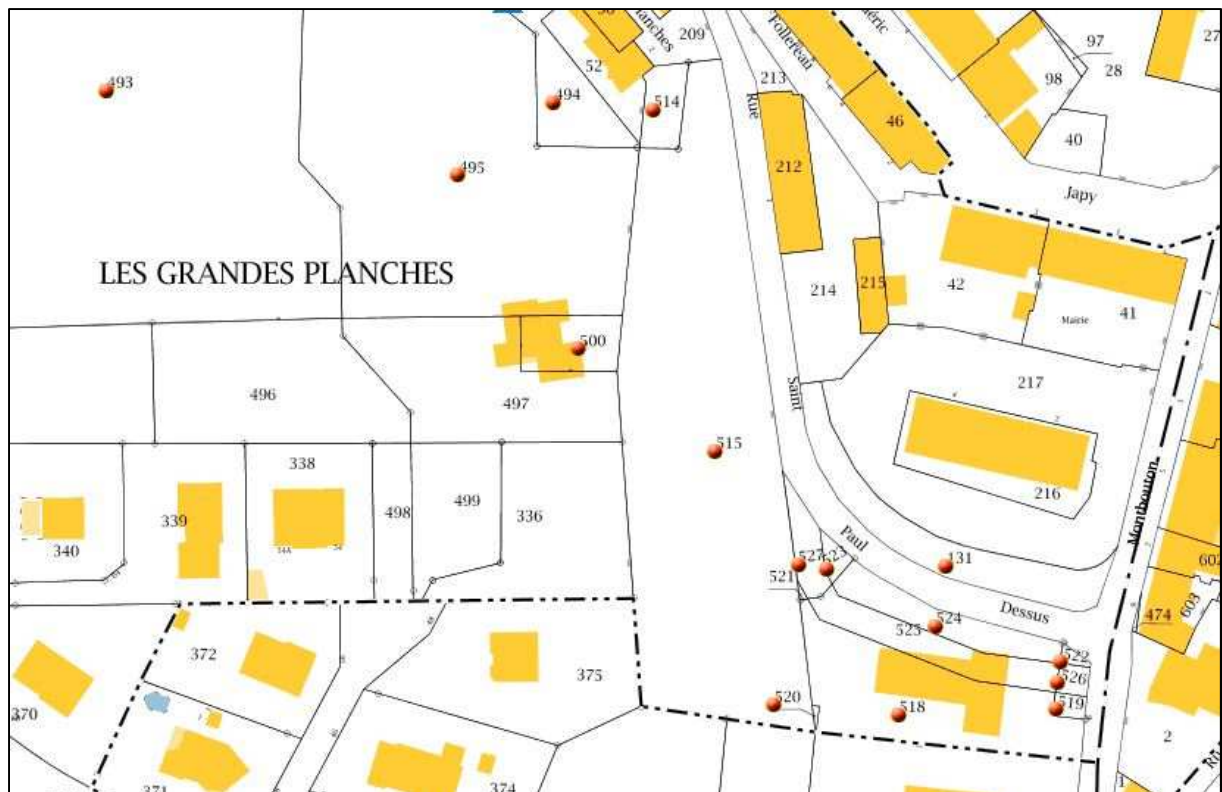
Le secteur UJ correspond à un secteur de jardins familiaux, dans lequel seules sont autorisées les constructions limitées à 12 m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout.

Le secteur de la ville, objet de la présente modification, se situe dans le lotissement « les Hauts de Beaucourt », au lieu-dit « Les Grandes Planches ».

Les parcelles concernées étaient classées en secteur IAUb 'à urbaniser' au PLU de 2005, car elles étaient incluses dans le projet d'urbanisme du secteur des « Grands Champs ». D'une superficie d'environ 7 hectares, ce dernier a mis plusieurs années à sortir de terre et a donné lieu à plusieurs découpages parcellaires.



Au PLU révisé, ce nouveau lotissement a été intégré en UD car presque entièrement urbanisé. A l'Est du lotissement, les élus ont souhaité conserver l'espace vert (qui faisait partie du secteur AUb) pour y accueillir des jardins ouvriers, dans l'objectif de favoriser l'agriculture périurbaine. La trame espace boisé classé (EBC) existante au PLU de 2005 a donc été supprimée. Un secteur UJ a été créé, sur la parcelle n°63 (devenue aujourd'hui n°515), afin de permettre la construction d'abris de jardin.



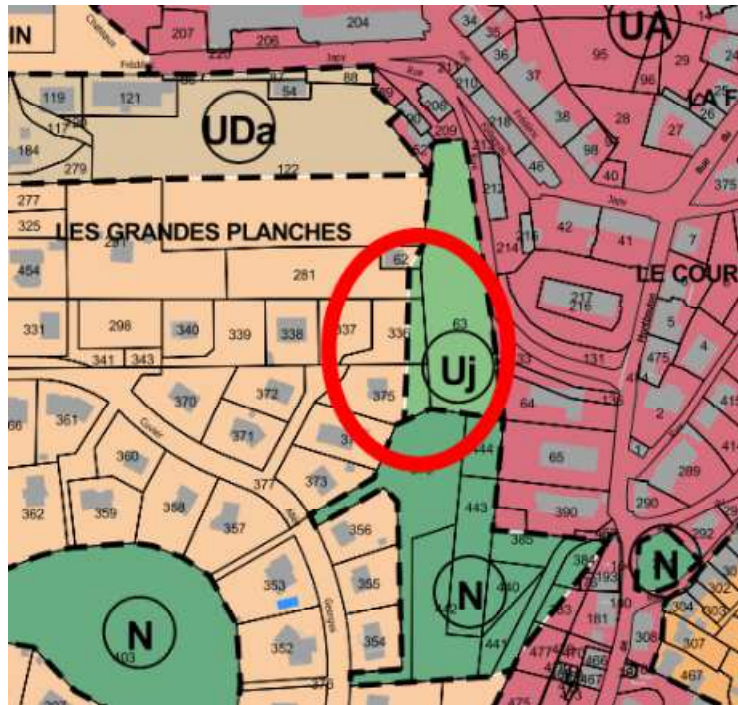
Or, lors de la délimitation de ce secteur, une erreur s'est produite puisque le contour du secteur UJ déborde sur les parcelles incluses dans le secteur UD, et notamment les parcelles n°62 (devenue n°500), n°281 (devenue n°497), n°336 et 375.

Ce zonage n'est pas cohérent car les parcelles précitées appartiennent à des propriétaires privés qui ne souhaitent pas céder une partie de leur terrain.

Par ailleurs, certains, dont les parcelles ne sont pas encore construites voient leur bien impacté et contraint. Pour preuve la parcelle n°336, dont les droits à construire sont réduit d'un tiers.

Or, cette parcelle est intégrée dans un permis de lotir de 2005 accordé le 24/07/2006.

C'est pourquoi, la présente modification vise à redéfinir les contours des secteurs UD/UJ afin de régler ces difficultés et de respecter davantage la réalité foncière.

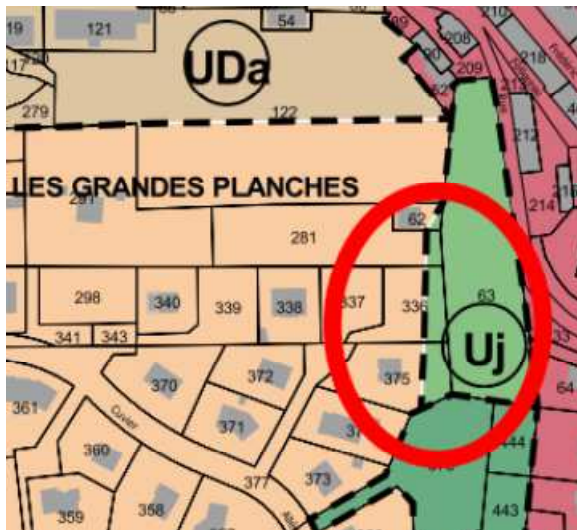


III- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

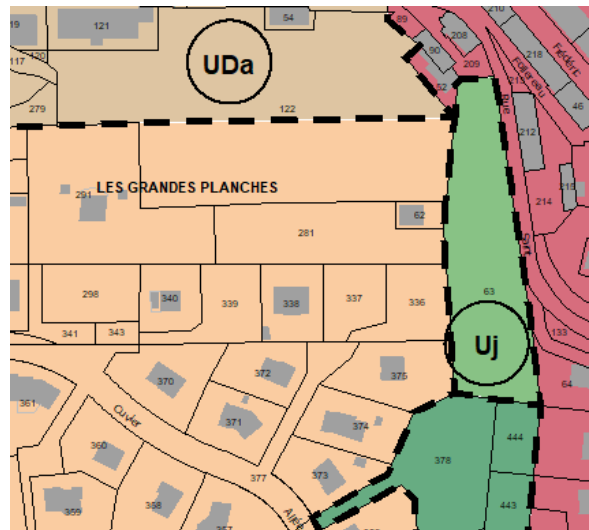
A- Sur le plan de zonage

Très peu de changements : le secteur Uj est réduit de 596 m² au profit du secteur UD, pour les motifs exposés précédemment.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié

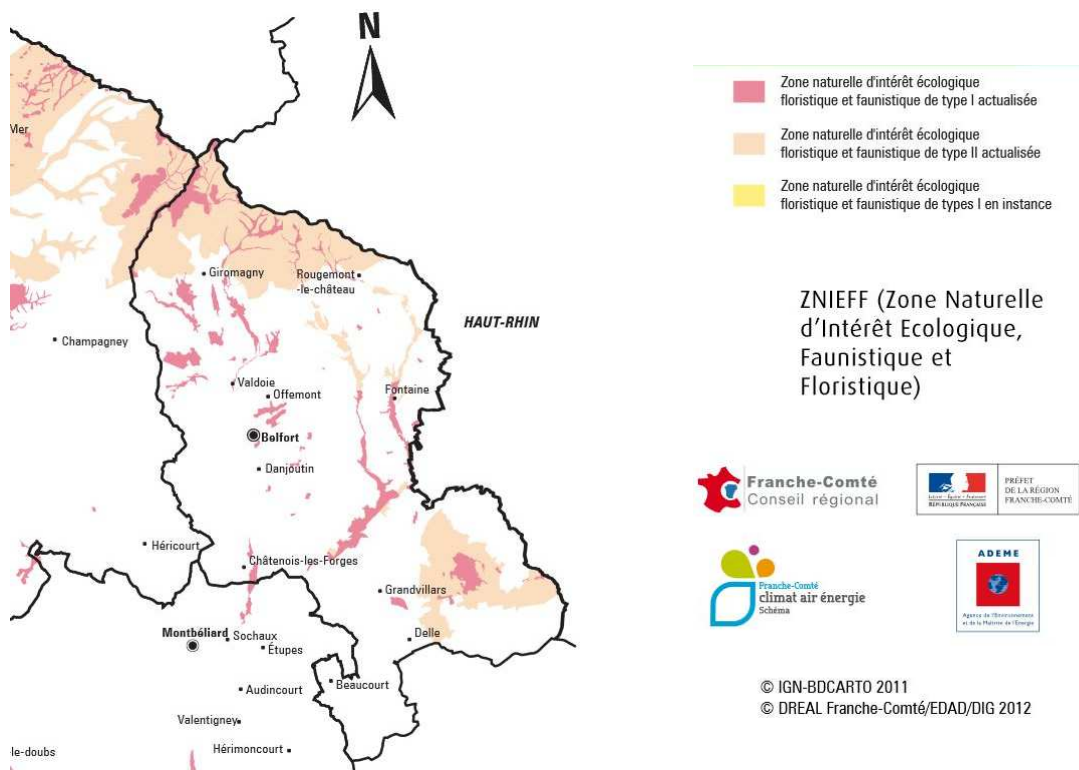


1- Sur l'environnement

La modification du PLU n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, notamment parce qu'elle consiste en un changement de zonage très minime.

Le projet de modification simplifiée ne porte atteinte, ni aux zones naturelles, agricoles et forestières, ni aux secteurs protégés, notamment au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF), ou du site Natura 2000 le plus proche (Étangs et vallées du Territoire de Belfort).

Le changement de destination n'entraînera pas de destruction d'espèces.



Le secteur n'est concerné par aucune contrainte naturelle ou technique. L'espace classé en UD risque seulement d'être imperméabilisé mais l'ampleur de cette imperméabilisation sera faible car portant sur une très petite superficie.

Et a contrario, le secteur UJ est également susceptible d'accueillir des constructions.

En conclusion, la présente procédure n'a aucune incidence dommageable significative sur l'environnement et la santé humaine.

2- Sur l'agriculture périurbaine

Nonobstant l'orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à maintenir et à développer l'agriculture périurbaine, la présente modification ne remet pas en cause les pratiques agricoles ou maraichères liées à la présence des jardins ouvriers dans le secteur UJ.

Au contraire, une meilleure délimitation des propriétés, avec un cantonnement des jardins ouvriers à la parcelle n°515, devrait favoriser l'exploitation du terrain concerné en jardins.

La superficie supprimée du secteur UJ représente 596 m², répartis sur 4 parcelles. Ce changement ne met pas en péril le maintien ou le développement de l'agriculture périurbaine.

IV- LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.

À ce titre, la modification est effectuée, selon une procédure simplifiée, à l'initiative du maire de Beaucourt, compétent en la matière.

Avant d'être notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme (avant la mise à disposition au public du projet), le projet sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre d'un 'examen au cas par cas', comme l'exige l'article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme.

ZONAGE MODIFIÉ

