

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
PORTES EURÉLIENNES D'ÎLE-DE-FRANCE

1^{ère} modification simplifiée du PLU

NOTICE DE PRÉSENTATION

Prescription du PLU le 28 mars 2003
1^{er} arrêt le 21 octobre 2005, 2^e arrêt le 8 juin 2006
PLU approuvé le 20 avril 2007

1^{ère} modification approuvée le 19 septembre 2008
2^e modification approuvée le 27 septembre 2015
1^{ère} déclaration de projet approuvée le 26 janvier 2023

1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le XXX

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
XXX
approuvant la 1^{ère} modification
simplifiée du PLU de la
commune de Béville-le-Comte

Le Président,
Stéphane Lemoine

Date : **20 juillet 2023**
Phase : **Études**

N° de pièce : **1.2**

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS	5
3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT	6
4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION	7

PRÉAMBULE

La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte est portée par le souhait de rectifier une erreur dans la procédure de déclaration de projet approuvé le 26 janvier 2023.

En effet, lors de la réunion d'examen conjoint, il avait été décidé de « d'adapter la règle de stationnement pour le sous-secteur Uxl en termes de quantité mais également de matériaux. En effet, un pourcentage de stationnement perméable sera exigé ». Or, cet ajustement n'a pas été pris en compte dans le dossier final de la déclaration de projet.

La modification simplifiée présentée par la présente notice intervient en ce sens. Elle permet de revoir les règles relatives au stationnement dans la zone Uxl du PLU.

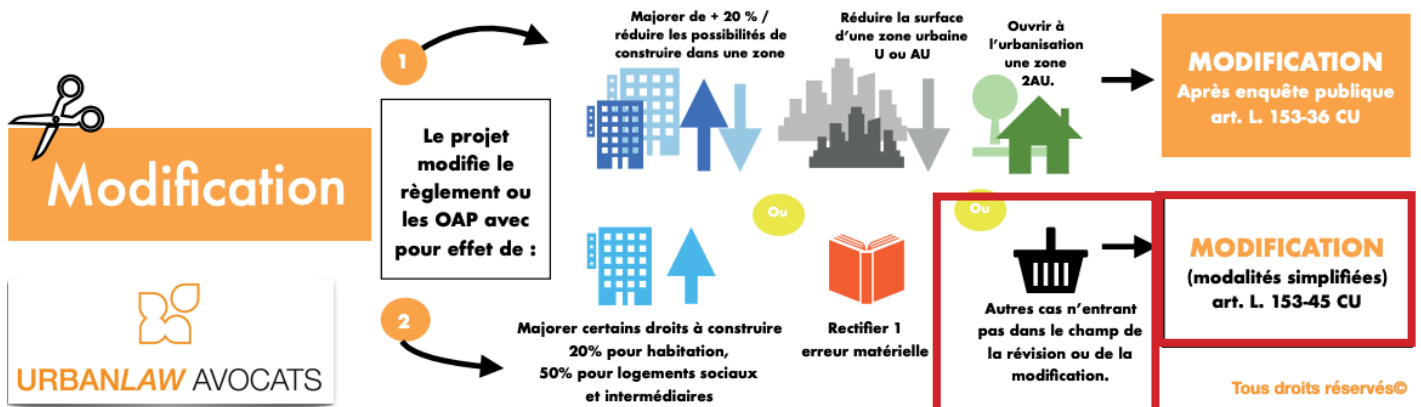
La DDT d'Eure-et-Loir a été associée en amont par la collectivité permettant d'engager une procédure basée sur de solides fondements juridiques.

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

I/ PROCÉDURE ANTÉRIEURE ET ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Béville-le-Comte a été approuvé le 20 avril 2007. La déclaration de projet a quant à elle été approuvé le 26 janvier 2023.

Le lancement de la présente modification simplifiée est motivée par l'évolution de la règle relative au stationnement en zone Uxl. Elle porte donc exclusivement sur l'article Ux12 du règlement du PLU.



II/ PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET JUSTIFICATION

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

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 ou le programme d'orientations et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Justification

Les évolutions apportées dans le cadre de cette modification ne renvoyant à aucun des cas évoqués dans l'article L153-41 du code de l'urbanisme, une modification simplifiée permet d'ajuster les règles de stationnement sur la zone Uxl.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

PRÉAMBULE

Les modifications présentées relèvent toutes d'évolutions du règlement écrit. Pour faciliter la lecture les évolutions proposées apparaissent **en rouge**.

EVOLUTIONS DE LA ZONE Ux

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. **Les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Par ailleurs, au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m². Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m.

Règles applicables à chaque type de construction

Bureaux privés ou publics :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Au-delà de 100 m² de surface de vente, il sera prévu une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente créée.

Constructions à usage industriel, artisanal :

Il sera créé 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors-œuvre brute. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 500 m² d'emprise au sol, avec un minimum de 5 places.

Autres établissements :

Des places de stationnement seront aménagées dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Règles applicables en cas d'impossibilité

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de place nécessaire sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou des installations à desservir ;
- soit verser à la commune le montant correspondant au nombre de places à réaliser de la taxe compensatoire prévue à l'article L. 421.3 du Code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION

Cette évolution doit être remise dans le contexte de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. En effet, l'ajustement proposé de la règle relative aux stationnements répond aux exigences du projet d'implantation de l'entreprise. Elle fait également suite aux conclusions de la réunion d'examen conjoint où la chambre d'agriculture (suivie par la commune) avait pointé du doigt cette problématique pour des sites logistique.

En substance, il est ici proposé de découpler les règles relatives aux constructions à usage industriel et artisanal d'un côté, et les constructions à usage d'entrepôts de l'autre. Ainsi, il est possible d'assouplir les exigences quant aux constructions à usage d'entrepôt (où les besoins en matière de stationnement sont nettement moins importants que pour des sites industriels ou artisanaux, et peu en rapport avec la superficie des entrepôts).

3. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace, et répondent aux exigences d'implantation d'une activité économique qui pré-existait lors de l'élaboration du SCoT approuvé le 23 janvier 2020.

Il est ici rappelé que le SCoT inscrit le développement économique et industriel comme un des principaux enjeux de développement du territoire des Portes euréliennes d'Île-de-France.

Du point de vue du DOO, la zone d'activités des Long Réages de Béville-le-Comte fait partie des quelques secteurs acceptant des possibilités d'extension (se différenciant ainsi des autres zones de proximité). Cette exception trouve sa justification dans l'exercice de scoring développé dans le schéma d'accueil des entreprises (annexé au SCoT), lui-même repris dans les justifications du SCoT. De surcroît, le projet de requalification de cette friche répond à l'objectif de densification des zones d'activités existantes exprimée à la page 22 du DOO.

Pour répondre aux exigences de limitation de la consommation d'espace liée à l'activité économique, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de répondre *a minima* aux objectifs suivants :

- **Objectif 1** : Remobiliser 10 à 15% du stock de dents creuses et d'espaces sous-denses des zones de niveau régionale (ZAE d'Auneau et PA du Val Drouette (soit 4,5 ha environ).
- **Objectif 2** : Veiller à une consommation d'espace efficiente en matière de développement économique, au regard notamment de la création d'emplois et de richesse.
- **Objectif 3** : Requalifier les friches dans la mesure du possible et au gré des projets.

Classe	ZAE	Commune	Périmètre total (ha)	Surfaces actuelles (ha)		Extensions pressenties à horizon 2040 (ha)	
				Surface occupée	Potentiel d'intensification	Développement économique	ZACOM
1	ZAE d'Auneau	AB2S	117,5	100,5	17,0	35,4	
	PA du Val Drouette	Épernon-Droue-Hanches	131,5	112,2	19,3	39,0	18,0 *
2	ZAE du Pays Alnélois	AB2S	25,7	24,7	1,0		
	ZAE du Poirier	Nogent-le-Roi	24,4	20,9	3,5	22,3	5,0
	ZAE de Pierres	Pierres	26,8	22,0	4,8	9,6	
	ZAE Saint-Mathieu	Gallardon	28,1	23,1	5,0	6,7	2,9
3	ZAE des Longs Réages	Béville	13,6	12,9	0,7	19	
	ZAE Bailleau Armenonville	Bailleau	12,6	8,1	4,5		
	ZAE des Réservoirs	Nogent-le-Roi	6,9	4,3	2,6		
	ZAE Faubourg Bretonnière	Gallardon	9,5	8,9	0,6		
	ZAE Croix Brisée	Hanches	4,3	2	2,3		
	ZAE de Dionval	Saint-Piat	2,4	2,2	0,2		
4	ZA des Bouleaux	Faverolles	8,3	5,7	2,6		
	ZAE du Quai	Nogent-le-Roi	4,4	3,7	0,7		
	ZAE de Mormoulins	Chaudon	9,3	4,9	4,4		
Total			425,3	356,1	69,2	132,0	25,9

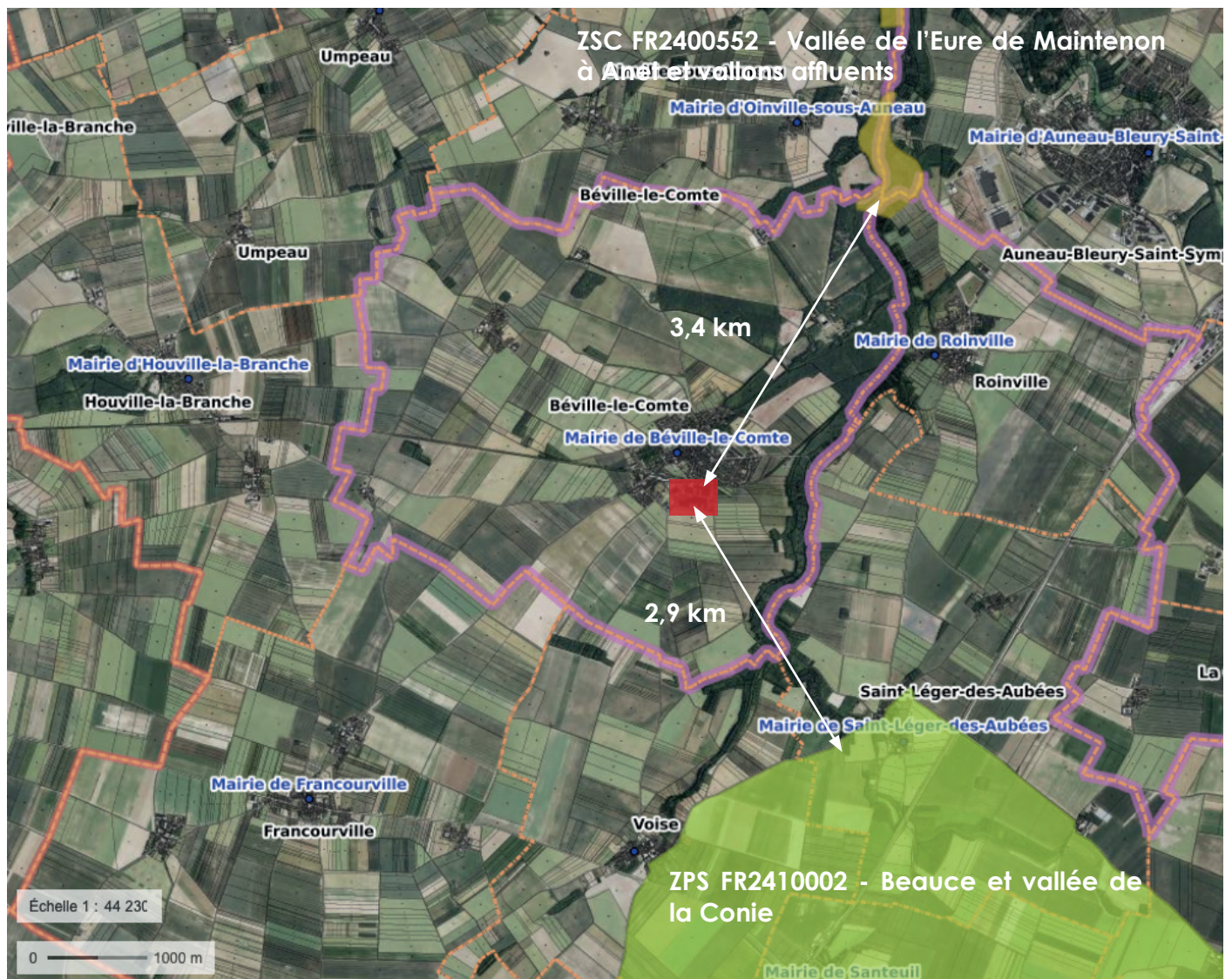
4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-EVALUATION

Il est patent que la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Béville-le-Comte ne peut avoir qu'une incidence négligeable sur l'environnement au sens large.

L'entrée en vigueur du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, vient modifier le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte fait l'objet d'un examen au cas par cas dit ad hoc

L'objectif de cet examen au cas par cas est de montrer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



ZNIEFF / <https://www.geoportail.gouv.fr/>

La commune de Béville-le-Comte est impactée par une zone natura 2000 sur l'extrémité nord-est de son territoire. Elle est également traversée par la ZNIEFF 240003957 - VALLEES DE LA VOISE ET DE L'AUNAY sur sa frange est le long de la vallée de la Voise.

Par ailleurs, rappelons ici que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU avait également fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas. À l'époque, ces évolutions n'avaient pas entraînées d'évaluation environnementale plus poussée.

L'incidence de modification simplifiée sur l'environnement est étudiée au regard de plusieurs thématiques environnementales :

Thématique	Impacts	Mesures
Ressources naturelles et biodiversité	POSITIF	La présente modification simplifiée ne vise juste à limiter les besoins en places de stationnement pour les constructions à usage d'entrepôts sur la zone Ux. Cela permettra de limiter l'imperméabilisation des sols sur ce secteur, ce qui participera à limiter les impacts sur les ressources naturelles et la biodiversité.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	NEUTRE	Les modifications exposées ci-dessus n'engendreront pas de nouvelle consommation d'espace. On peut même juger plutôt positif la limitation des besoins d'imperméabilisation liés aux stationnement.
Ressource en eau et réseau	POSITIF	Ici aussi, la limitation des places de stationnement nécessaires aux projets de logistique permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi de réduire l'impact sur le cycle de l'eau. Ces ajustements permettront aussi de libérer de l'espace pour la gestion des réseaux (notamment des eaux pluviales).
Zones humides	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte n'a aucun impact sur les zones humides qui par ailleurs, ne touchent que le secteur sud du bourg où les enjeux en matière de zones humides sont plus que limités.
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte n'a que très peu d'impact sur le cadre de vie au sens large. La réduction du nombre de places nécessaires aux activités logistiques pouvant même être jugée comme plutôt positive dans un cadre somme toute rural.
Risques et nuisance	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte n'aggrave pas la situation des personnes et des biens par rapport aux risques et nuisances recensées sur la commune.
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	AUCUN	La modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte n'aggrave pas la pollution et la qualité de l'air. Aussi, elle n'intervient pas sur les objectifs en matière de production d'énergie renouvelable.

La 1^{ère} modification simplifiée du PLU de Béville-le-Comte est portée par le souci de rectifier un oubli lors de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui, à l'époque, n'avait pas été soumis à évaluation environnementale.

En substance, il est proposé de réduire les obligations en matière de stationnement pour les activités de logistique (où les besoins sont nettement moins importants, et peu rapportés avec la superficie des constructions). En soi, on peut considérer que les impacts en matière de consommation d'espace sont assez positifs.

La 1^{ère} modification simplifiée ne produit donc pas d'incidences notables directes -risques de dégradation par des occupations et utilisations du sol non compatibles avec les protections du milieu naturel- ou indirectes sur l'environnement, et n'implique pas d'évaluation plus poussée.

