

Plan Local d'Urbanisme



Beuzelle

Modification Simplifiée 2

approuvée par délibération du 16/02/2023

1 – Rapport de Présentation

- Notice explicative



toulouse
métropole

Toulouse Métropole

6, Rue René Leduc - B.P. 35 821

31505 Toulouse Cedex 5

t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01

www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	4
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....	4
1.2 Cadre législatif.....	5
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée.....	5
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs de la 2 ^e modification simplifiée du PLU.....	9
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	9
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	9
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	10
2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	10
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017).....	10
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....	10
2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019).....	10
2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat.....	11
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	11
2.2.1 Un point d'objet unique.....	11

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 2ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, commune de Beauzelle.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

Le retour en vigueur du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle de 2014, a rendu impossible la construction du gymnase car les dispositions réglementaires concernant la hauteur dans le secteur 1AUa1 où est localisé l'assiette du projet ne permet pas la réalisation de l'équipement sportif dont la hauteur maximale sera à 13m.

Aussi, les modifications proposées dans la 2ème modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Beauzelle visent à construire un gymnase dont l'objectif est de répondre aux besoins, en équipement sportif public, des associations sportives locales mais aussi plus particulièrement aux futurs usagers du nouveau collège adjacent en cours de construction. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2024.

La commune de Beauzelle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10/01/2002, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 2^{ème} Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 décembre 2009 ;
- La 1^{ère} Modification Simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2013 ;
- La Mise en Compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté préfectoral le 19 juin 2014 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 2ème modification simplifiée du PLU de la commune de Beauzelle.

Néanmoins, le point d'objet de cette procédure a été conçu pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée

En application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent évoluer selon une procédure dite de « modification simplifiée » qui ne comporte pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du dossier au public.

Cette procédure simplifiée peut intervenir dans les cas suivants :

1) lorsque les évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la modification mentionnées à l'article L.153-41, à savoir :

- majorer les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan de plus de 20% ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux prévus par la loi (article L. 302-5 du code de l'urbanisme).

En outre, comme pour la modification, la modification simplifiée ne permet pas de :

- modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

2) dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir :

- pour augmenter, dans la limite de 20 % pour chacune, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans certains secteurs en zones urbaines, sans conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- pour augmenter, dans la limite de 50 % pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans ces secteurs ;
- pour augmenter, dans la limite de 30%, les règles des zones urbaines ou à urbaniser relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- pour augmenter dans la limite de 30% pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements intermédiaires situés dans ces secteurs.
-

3) quand elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

4) dans le cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

- pour supprimer, dans un délai minimal de 2 ans à compter de son instauration, le dépassement maximal de 30 % des règles relatives au gabarit, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, sous réserve que cette suppression concerne des secteurs limités, et fasse l'objet d'une justification motivée.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Pt de Toulouse Métropole en date du 10 Mai 2022, la présente procédure a pour objets :

- adapter le zonage
- adapter les dispositions réglementaires du secteur

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification simplifiée.

1.2.2 Déroulement de la procédure

La 2ème modification simplifiée du PLU Toulouse Métropole, commune de Beauzelle a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 10 Mai 2022.

- **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- Une notice exposant les motifs des changements envisagés . Elle vient compléter le rapport de présentation initial du PLU (R.151-5) qui n'est pas modifié dans son contenu initial;
- Une notice présentant les impacts potentiels des modifications sur l'environnement pour examen au cas par cas de l'autorité environnementale. Ces éléments viendront compléter également le rapport de présentation initial du PLU qui comporte une partie sur "Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement" (Partie III) ;
- Les pièces réglementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées ;
- Les pièces relatives à procédure administrative et notamment à la dispense d'évaluation environnementale ;
- Les avis de personnes publiques associées.

Pour son approbation, le dossier sera complété par les pièces réglementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

● **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Dans ce cadre, la présente procédure a été soumise à un examen au cas par cas de la personne publique responsable, à savoir Toulouse Métropole et soumis pour avis conforme à l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la 2ème modification simplifiée du PLU de la commune de Beauzelle,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

● **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L153.40, L.132.7, L.132.9 et L. 132.10 du Code de l'Urbanisme, la Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification simplifiée, avant le début de la mise à disposition aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du SMEAT,
- Monsieur le Président du SMTC,
- Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Madame la Directrice territoriale SNCF réseau ingénierie et projets

Ainsi qu'à Monsieur le Maire de Beauzelle et des communes limitrophes.

- **Mise à disposition**

Conformément à la délibération cadre du Conseil de la Métropole en date du 09 Avril 2015, les modalités de mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée ont été définies par arrêté.

Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

Le dossier mis à disposition du public est complété par un certain nombre de pièces administratives (arrêté, délibérations) et éventuellement, les avis des PPA au fur et à mesure de leur réception par le maître d'ouvrage.

A l'issue de la mise à disposition, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le grand public ou les personnes publiques qui se sont exprimées.

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Après avis de la commune, le bilan de la mise à disposition sera présenté en Conseil de la Métropole et le projet de modification simplifiée sera soumis à l'approbation du même Conseil.

- **Déroulé de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.**

Délibération cadre de la Métropole fixant les modalités de mise à disposition pour les procédures de modification simplifiée	<i>L153-40</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de lancement de la procédure	<i>153-37 L 153-47 Mesures de publicités R 104-28 CU</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>Évaluation environnementale obligatoire si impact significatif sur une zone Natura 2000. Si pas d'impact, procédure de cas par cas ad hoc (délai de réponse 2 mois).</i>
Notification du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées	<i>L.132-7 et L.132-9</i>
Arrêté fixant les modalités de mise à disposition au public	<i>Mesures de publicités</i>
Mise à disposition du dossier au public (1 mois)	<i>Publication d'un avis au public sur les modalités de la mise à disposition dans un journal diffusé dans le département (au moins 8 j avant la mise à dispo)</i>
Modifications éventuelles et avis de la commune	<i>L153-47</i>
Délibération du Conseil de la Métropole approuvant le dossier prenant en compte les éléments de mise à disposition	<i>Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs de la 2^e modification simplifiée du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

1.3.1.1 Point d'objet Unique : permettre la réalisation du gymnase

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Beauzelle doit permettre la construction d'un gymnase sur une parcelle de 3565m² cédé par l'aménageur de la ZAC Andromède à la commune. Pour cela il est réglementairement nécessaire:

- d'adapter le zonage. La modification porte sur le périmètre du zonage 1AUa2 en vue d'y intégrer la parcelle AM 303 d'une surface de 3565 m², située en zone 1AUa1 qui jouxtent le zonage 1AUa2. Cette modification permet d'intégrer l'assiette du projet dans un zonage adapté et de faible surface ce qui permettra d'éviter de démultiplier les ajustements réglementaires et de réduire la portée de l'impact des modifications réglementaires.
- d'adapter la règle de hauteur de la zone 1AUa2 à 13m. Cette modification permet d'augmenter la hauteur en l'ajustant à la contrainte technique engendré par la réalisation d'un gymnase dont la hauteur est fréquemment supérieure à 11m.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
Adaptation des droits à construire en vue de la réalisation d'un gymnase		
1	Ajustement du périmètre de la zone 1AUa1 et 1AUa2	
	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction du périmètre de la zone 1AUa1 (parcelle AM303 de 3565m²) - Extension du périmètre de la zone 1AUa2 (parcelle AM303 de 3565m²) 	3.2 – Document Graphique du Règlement
2	Ajustement de l'article 10 de la zone 1AUa2	
	Ajustement de la règle de hauteur à 13m	3.1 – Règlement écrit

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en **jaune** pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents changements apportés aux pièces du PLU de Beauzelle répondent tous au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme comme précisé à la suite du point d'objet.

D'un point de vue d'ensemble, les impacts sur l'environnement de la présente procédure sont maîtrisés puisqu'il ne s'agit que de modifications réglementaires mineures. L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est détaillée dans la notice de cas par cas soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), à savoir :

- **Maîtriser l'urbanisation** : Conformément au champ d'application limité de la procédure de modification simplifiée définie par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve les espaces agricoles, naturels et la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle est localisée au frange de la ZAC avec le tissu historique de Beauzelle sur des espaces dédiés aux équipements publics déjà urbanisés (secteur de la gendarmerie) ou en cours d'urbanisation (secteur du collège en cours de construction), et n'a pas d'impacts significatifs sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. En ce sens, elle respecte les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, en privilégiant l'intensification urbaine avec un projet compact optimisant les 3565m² de foncier, plutôt qu'un étalement urbain non maîtrisé. Maîtriser l'urbanisation.
- **Polariser le développement** : Cette procédure de modification simplifiée répond à l'objectif d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions en proposant de nouveaux équipements publics et activités aux riverains. En ce sens, en adaptant le zonage et la disposition de la hauteur, elle renforce la polarisation du développement d'un quartier autour de ses équipements publics.
- **Relier les territoires** : La présente procédure de modification répond à l'objectif de permettre la réalisation d'équipements publics d'intérêt général mais également d'en assurer la bonne fonctionnalité. En ce sens, elle respecte le troisième axe du SCoT en instaurant des règles et outils soutenant un urbanisme de proximité et une meilleure perméabilité des fonctions urbaines.

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation.

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- **AXE 1** : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole

- AXE 2 : Favoriser l'éco mobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Un point d'objet unique

- **Un besoin en équipement sportif induit par la création du futur collège**

Le présent et unique point d'objet de la modification simplifiée est localisé sur la commune de Beauzelle.

Située dans la Métropole Toulousaine au Nord-Ouest de Toulouse et voisine de Blagnac, la Ville de Beauzelle compte près de 6 800 habitants. La croissance de population sur la Ville est continue depuis les années 90, en lien avec un développement urbain et économique important de ce secteur de l'agglomération toulousaine (création notamment de la ZAC métropolitaine Andromède).

Pour répondre aux évolutions démographiques et réduire les temps de trajets de certains élèves, le Département de Haute-Garonne a décidé la construction d'un nouveau collège dans le Nord-Ouest Toulousain, sur la commune de Beauzelle, en limite Est du périmètre de la ZAC Andromède, sur une parcelle de 3565m² cédée à la commune par l'aménageur.

A la rentrée 2022, un collège de 700 élèves (840 en capacité maximale) ouvrira ses portes au sein de la ZAC Andromède, à proximité de l'école primaire Henri Matisse et attenant à la gendarmerie.

- **Un nouvel équipement sportif qui répond aux besoin du futur collèges et des associations sportives locales**

Un collège a besoin, pour la pratique scolaire, d'un gymnase permettant d'acquérir les compétences fondamentales demandées au programme sportif. L'ensemble des compétences et des groupes d'activités sont abordés pendant chaque cycle scolaires. Il convient à chaque équipe pédagogique d'en planifier le choix et la

progression en fixant ce qui est de l'ordre de la découverte et ce qui peut être approfondi.

Pour développer les compétences demandées, les apprentissages s'appuient sur les éléments suivants :

- Produire une performance optimale, mesurable (activités athlétiques, natation),
- Adaptation à différents environnements (orientation, escalade, randonnée, kayak, sauvetage, VTT, ski, etc.),
- S'exprimer devant les autres par prestation artistique, et/acrobatique (danse, arts du cirque, gymnastique sportive, acrosport),
- Activités de coopération et d'opposition : jeux et sports collectifs avec ballon (handball, basket-ball, football, volleyball, ultimate, rugby, etc.) ; activités d'opposition duelle (sports et jeux de raquette - badminton, tennis de table- ; activités physiques de combat : lutte, judo, boxe, etc.).

Beauzelle, est par ailleurs une Ville engagée depuis 1994 dans le développement d'une politique de la Ville en faveur du développement de la pratique du Sport, et ce notamment à destination des enfants. C'est dans ce contexte qu'une phase de concertation avec les associations sportives et les équipes pédagogiques scolaires a été réalisée afin de cadrer les besoins du futur gymnase du collège.

● **Un gymnase existant vétuste et un taux d'équipement faible par rapport à l'évolution de la population de Beauzelle**

Concernant les installations sportives couvertes existantes de la ville, Beauzelle possède 3 équipements :

- 1 gymnase multisport « Chamayou » de 7 m de hauteur pouvant accueillir un terrain de handball ;
- 1 salle multi-activité de 360 m² dédiée à l'école Henri Matisse ;
- 1 boulodrome.

A titre de comparaison, un benchmark a été réalisé sur plusieurs communes (de taille comparable) pour établir le taux d'équipement en salle de Beauzelle par rapport au nombre d'habitant. Il en est ressorti qu'avec 1 seul gymnase multisports et 2 salles d'activités spécialisés ou multi-activités, le taux en équipement est trop faible.

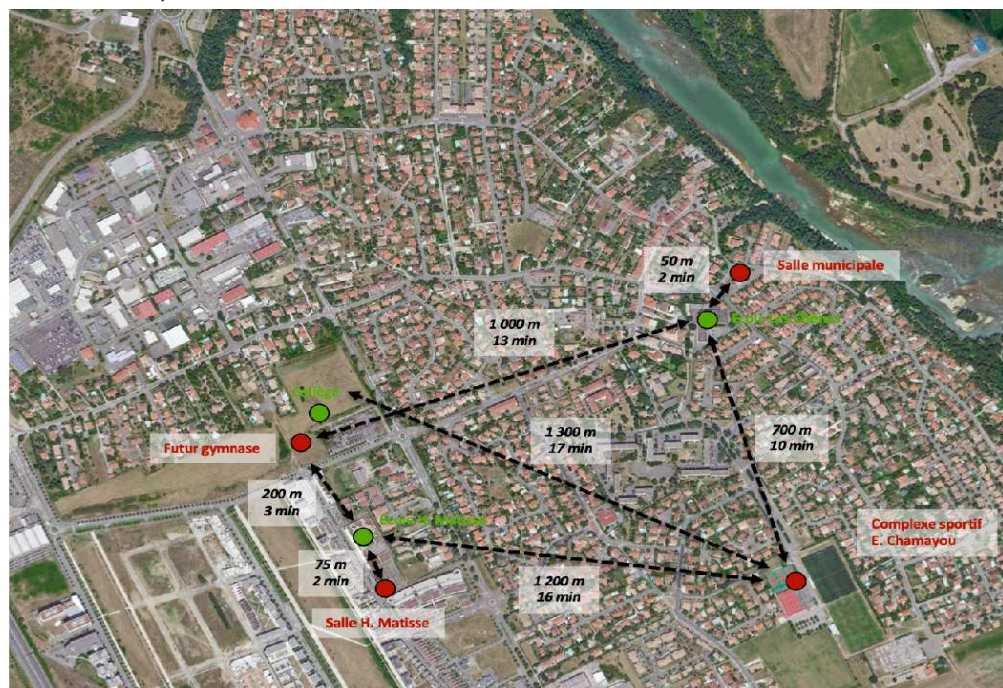
La ville de Beauzelle a besoin, à minima de 2 salles multisports dont 1 avec un mur d'escalade et de 4 espaces d'activités spécialisé ou multi activités.

Il apparaît également que le gymnase existant à proximité est vétuste et nécessite une rénovation (sols, éclairage...) pour permettre une bonne pratique sportive. De plus, la hauteur de cet équipement est inférieure à 9m et ne permet donc pas de mettre en place un mur d'escalade (SAE) ni de pratiquer certains sports collectifs.

La réalisation d'un second gymnase multisports apparaît donc nécessaire pour répondre aux besoins scolaires (notamment liés au collège) mais également pour permettre le développement du sport au sein de Beauzelle (clubs et associations...).

● Justificatifs des motifs de changement

La parcelle de 3565m² retenue pour l'implantation du nouveau gymnase est située à proximité immédiate du collège mais également des autres groupes scolaires de la ville comme présenté sur la carte ci-dessous :



Vue aérienne – Commune de Beauzelle (source Google Earth)

● La parcelle dédiée au gymnase

Le site est bordé, sur trois côtés, par des voies de circulation :

- Au sud, la rue de la république. C'est un axe structurant de la ville tant pour les véhicules que pour les circulations douces ;
- A l'ouest : la voirie d'accès créée pour le collège et permettant de desservir les stationnements ;
- Au Nord : l'accès bus en sens unique pour le collège.

L'ensemble de la parcelle du cadastre AM 303 est dédiée au projet de construction du Gymnase. Elle représente une surface de 3 565 m². Les dimensions de cette parcelle sont suffisantes pour accueillir le projet du gymnase.

En termes d'accessibilité, le projet profitera des circulations douces situées le long de la rue de la république et de sa proximité avec la trame verte de la ZAC Andromède, située à 2 pas. Des stationnements vélos seront donc prévus au projet.

Concernant les accès véhicules légers, il se feront depuis la rue de la république et la voirie dédié, menant à un parking de 52 places + 7 emplacements bus. Ce stationnement servira à la fois au collège et au gymnase. :

- Pendant le temps scolaire (en journée du lundi au vendredi), les places seront utilisées aux parents, élèves et transports scolaires
- Les mercredi après-midi, les soirs et les week-ends, les places seront utilisées par les sportifs

Cette temporalité permet de ne pas construire de nouveaux stationnements dans le cadre du gymnase et donc d'exploiter au maximum les emplacements existants et de limiter les espaces imperméabilisés.



Plan de Masse de l'aménagement du site et ses abords (source Oppidea)

L'ensemble des modifications proposées visent à répondre aux besoins et objectifs précédemment cités.

Avec le retour en 2021 du PLU en vigueur de 2014, la commune s'est trouvée dans l'incapacité de faire aboutir son projet qui devait permettre de répondre en premier lieu aux besoins du futur collège.

À la rentrée 2022, le collège ne disposera pas d'équipement sportif, une solution provisoire peu satisfaisante en terme de déplacement des élèves et d'organisation des trajets sera mise en place mais celle-ci ne doit être très limitée dans le temps.

L'objectif de livrer au plus tôt le gymnase de la commune de Beauzelle, cela passe par l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU en vigueur en modifiant le zonage et la règle de constructibilité liée à la hauteur sur le secteur 1AUa2 ou sera intégrée l'assiette du projet.

A travers ces multiples enjeux, la commune a souhaité lancer une procédure d'évolution de ses règles d'urbanisme pour encourager et faciliter la construction du gymnase. Il est donc nécessaire de modifier le document graphique du règlement (DGR) et le règlement écrit (RE) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beauzelle.

● **Justification des évolutions au regard du champ d'application de la Modification Simplifiée**

L'adaptation du périmètre du zonage de l'Aua1 ainsi que de l'Aua2 et de sa disposition sur la hauteur en vue de créer un gymnase aura un impact très limité sur la constructibilité ou la taille de la zone urbaine dans laquelle elle sera implantée qui respecte les critères préédictés de la procédure. De plus, elle ne modifie pas les orientations du P.A.D.D., ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ce point d'objet unique respecte le champs d'application de la modification simplifiée.

Champ application de la modification simplifiée	Justification des évolutions envisagées
Ne pas augmenter de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.	La modification de hauteurs proposée n'entraîne pas une augmentation de la constructibilité de plus de 20% de la zone 1AUa1 concernée. La superficie liée au changement de zonage est suffisamment restreinte (3565m ²) pour ne pas augmenter. En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification simplifiée.
Ne pas diminuer les possibilités de construire.	Non concerné
Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.	La surface de la zone urbaine 1AU n'est pas modifiée, c'est seulement la répartition entre le sous secteur 1AUa1 et 1AUa2 qui est modifié. En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification simplifiée.
Cas des majorations des possibilités de construire définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article L151-28.	Non concerné
Cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme.	Non concerné
Rectifier une erreur matérielle.	Non concerné

• **Modification des documents proposés**

Les dispositions proposées : règlement écrit

<i>Avant</i>	<i>Après</i>
Zone 1AU	
PLU opposable (Mise en compatibilité du 19/06/2014)	Projet soumis à mise à disposition
<p>Le secteur 1AUa1 (de surface d'environ 36,8 hectares sur Beauzelle) correspond à un quartier mixte, affecté à l'habitat, au petit commerce, aux équipements, aux activités peu nuisantes et au tertiaire. La disposition des îlots, leur dimensionnement et leur divisibilité en parcelles favorisent la mixité fonctionnelle et sociale, et permettent le renouvellement urbain à terme. Tout en conservant une certaine diversité, ces îlots sont globalement rectangulaires, d'une contenance d'un hectare environ, et bornés par l'espace public (voies circulées, promenades piétonnes ou espaces plantés) sur leurs quatre côtés. A la morphologie régulière du quartier correspond ainsi une typologie variée, de l'immeuble collectif à la villa individuelle, en passant par les plots, les maisons jumelées ou les maisons en bande. Le secteur 1AUa1 comporte un secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales (hauteur à 19 m maximum).</p>	<p>Le secteur 1AUa1 (de surface d'environ 36,8 36,4 hectares sur Beauzelle) correspond à un quartier mixte, affecté à l'habitat, au petit commerce, aux équipements, aux activités peu nuisantes et au tertiaire. La disposition des îlots, leur dimensionnement et leur divisibilité en parcelles favorisent la mixité fonctionnelle et sociale, et permettent le renouvellement urbain à terme. Tout en conservant une certaine diversité, ces îlots sont globalement rectangulaires, d'une contenance d'un hectare environ, et bornés par l'espace public (voies circulées, promenades piétonnes ou espaces plantés) sur leurs quatre côtés. A la morphologie régulière du quartier correspond ainsi une typologie variée, de l'immeuble collectif à la villa individuelle, en passant par les plots, les maisons jumelées ou les maisons en bande. Le secteur 1AUa1 comporte un secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales (hauteur à 19 m maximum).</p>
<p>Le secteur 1AUa 2 (de surface 0,70 hectare sur Beauzelle) correspond au terrain d'accueil de constructions d'équipements publics type gymnase, gendarmerie avec ses logements de fonction. Ce secteur est doté de prescriptions spécifiques issues des contraintes fonctionnelles du bâtiment.</p> <p>5 - En secteur 1AUa 2 La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres maximum.</p>	<p>Le secteur 1AUa 2 (de surface 0,70 1,05 hectare sur Beauzelle) correspond au terrain aux terrains d'accueil de constructions d'équipements publics type gymnase, gendarmerie avec ses logements de fonction. Ce secteur est doté de prescriptions spécifiques issues des contraintes fonctionnelles du bâtiment.</p> <p>5 - En secteur 1AUa 2 La hauteur des constructions ne peut excéder 12 13 mètres maximum.</p>

Les dispositions proposées : règlement graphique

Avant	Après
Document Graphique du Règlement (DGR)	
PLU opposable (Mise en compatibilité du 19/06/2014)	Projet soumis à mise à disposition
