

Plan Local d'Urbanisme



Beauzelle

Modification 3

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative



toulouse
métropole

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	5
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....	5
1.2 Cadre législatif.....	6
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....	6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....	8
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	8
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	10
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	11
2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.....	11
2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (<i>Approuvé le 21/04/2017</i>).....	11
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) (<i>Approuvé le 17/10/2012</i>).....	12
2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (<i>Approuvé le 27/06/2019</i>).....	12
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	13
2.2.1 Point d'objet N°1 : Evolution de l'OAP Parc des Expositions.....	13
2.2.2 Point d'objet N°2 : Modification de l'article UE6 du règlement écrit.....	17
2.2.3 Point d'objet N°3 : Modification de l'article UE7 du règlement écrit.....	19
2.2.4 Point d'objet N°4 : Modification de l'article UE10 du règlement écrit.....	20
2.2.5 Point d'objet N°5 : Modification de l'article UE12 du règlement écrit.....	21
2.2.6 Point d'objet N°6 : Modification de l'article UE13 du règlement écrit.....	22
2.2.7 Point d'objet N°7 : Modification du caractère de la zone 3AU du règlement écrit.....	23

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 POS et PLU 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 L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification 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.

Aussi, les modifications proposées dans la 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de BEAUZELLE visent à encourager le développement économique en modifiant l'OAP « Parc des Expositions », en y intégrant le pôle économique de Garossos et en faisant évoluer le règlement écrit liés à ce secteur.

La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain lancée le 10 février 2022.

La commune de BEAUZELLE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 janvier 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 3^{ème} modification du PLU de la commune de BEAUZELLE.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus 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

A la demande de la commune de BEAUZELLE, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date de 9 mai 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

- De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du PADD ;
- 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.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 9 mai 2022 la présente procédure a pour objets de favoriser le développement économique en modifiant l'OAP « Parc des Expositions » et le règlement écrit liés au pôle économique de Garossos.

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

1.2.2 Déroulement de la procédure

● Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du PLU 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 PADD, 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.

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

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU est notifié 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 Groupement HLM de Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du SMEAT,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,
- Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,
- Monsieur le Maire de la commune de BEAUZELLE, ainsi que les Maires des communes limitrophes.

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

En application notamment des dispositions des articles L.104-1 à L.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-37 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.

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 modification 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'examen au cas par cas produit par Toulouse Métropole et l'avis conforme par l'AE permettra de montrer l'absence d'incidences notables des points d'objets sur l'environnement et ne rendent donc pas nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

● **Mise à Enquête publique**

Un commissaire enquêteur est désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 3^{ème} modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de BEAUZELLE. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

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

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

• **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	<i>L.153-37 CU L.123-13-1 CU</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>R.104-33 CU</i>
Notification aux Personnes Publiques Associées	<i>L.153-40 CU L.132-7 CU L.132-9 CU</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	<i>L.123-3 CE</i>
Enquête Publique - 1 mois	<i>L.123-9 CE</i>
Délibération avis de la commune	<i>L.5211-57 CGCT</i>
Approbation par le conseil de la métropole	<i>L.153-47 CU Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

• **Contexte général**

Le Pôle économique du MEETT se développe sur 92.2 hectares de part et d'autre de l'équipement du nouveau Parc des Expositions et Centre de Conventions & Congrès (MEETT) de Toulouse Métropole. Situé au cœur du secteur aéronautique de l'agglomération toulousaine (en face des usines d'Airbus), à 5 minutes de l'aéroport international de Toulouse Blagnac, ce pôle économique a pour vocation :

- de proposer une offre de bureaux et d'activités de production qui complète le développement des industries aéronautiques,
- d'accompagner le fonctionnement du MEETT par une proposition hôtelière et de restauration, ainsi que de locaux d'activité pour des entreprises artisanales et de services liés à l'évènementiel.

La zone d'activité existante de Garossos, située de l'autre côté de la RM902, desservie par des voiries, réseaux et transports en commun structurants (tramway), est intégrée dans la concession d'aménagement, afin d'amorcer une mutation qualitative de son bâti et de ses espaces publics.

Dans ce secteur, l'aménageur Europolia n'a pas la maîtrise foncière.

Les modifications retenues portent sur la commune de Beauzelle uniquement et plus précisément sur le secteur Garossos. Il s'agit de :

- modifier l'OAP intercommunale en vigueur sur le secteur Parvis et d'y intégrer celui de Garossos (commune de Beauzelle uniquement, l'OAP reste inchangée sur la commune d'Aussonne),
- modifier le règlement de la zone UE (et du sous zonage UEa) du PLU de Beauzelle.

● **Exposé des motifs de la modification du PLU :**

Cette proposition de modification ambitionne de développer la constructibilité sur le secteur Garossos, une ZAC d'activité des années 1980, imperméabilisée dans sa quasi-totalité. L'objectif est de renouveler le quartier sur lui-même, essentiellement en travaillant sur les hauteurs maximales des futurs programmes, afin de libérer et désimpermeabiliser les emprises au sol. Cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans le dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience. En effet, les modifications envisagées :

- favorisent un renouvellement urbain et économique de cette zone d'activités. La procédure ne génère donc aucune consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers et s'inscrit dans une gestion économe du foncier urbanisable,
- permettent de créer les conditions favorables à l'accueil de programmes pouvant générer de l'étalement urbain sur d'autres sites non urbanisés à ce jour.

Le secteur Garossos est aujourd'hui déjà bien installé dans le quotidien beauzellois. Ce Projet de Renouvellement Urbain (PRU) capitalise sur la dynamique impulsée par la mise en service du MEETT et de son pôle économique en cours de développement. Dans ce cadre, le PRU est pleinement intégré à la démarche de constitution du pôle économique par l'aménageur (Europolia) et apporte une mixité intéressante d'activités et de commerces du quotidien à l'équation globale.

Le secteur Garossos est aujourd'hui bordé au sud par le quartier pavillonnaire des Amandiers et, plus au Sud, la ZAC Andromède. Au Nord il est limité par le ruisseau dont il tire son nom et, au-delà, le secteur Parvis du pôle économique, directement connecté au tramway, à l'entrée du MEETT et à l'ancienne RD902, aujourd'hui déclassée. Tous ces éléments urbains fonctionnent selon une logique Est-Ouest, cloisonnant ces différents espaces et les rendant perméables qu'à certains endroits précis (la route de Grenade et le Boulevard de l'Europe).

Le projet de pôle économique du MEETT, envisage la requalification de la RM902 en boulevard urbain et la création de « barreaux » Nord-Sud basés sur les rues de Juncassa et de la Sur et reliant les secteurs Parvis et Garossos. Ces axes, perpendiculaires à la trame établie, capacitaires et largement dimensionnés (environ 35 m) permettent d'accueillir tous les usages qu'il s'agisse de mode doux, de terrasses de restaurants ou encore de stationnements publics liés aux commerces attenants.

L'objectif est également d'affirmer la liaison Est-Ouest existante, en direction du centre bourg de Beauzelle en permettant la requalification et la végétalisation de l'avenue de Garossos conformément au projet communal « Beauzelle 2030, ma ville de demain ».

La présente modification du PLU de Beauzelle doit permettre au secteur de Garossos de pouvoir se développer à la hauteur de son attractivité nouvelle. C'est pourquoi il est proposé de l'intégrer dans le périmètre de l'OAP Parc des Expositions.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
OAP Parc des Expositions		
1	Evolution de l'OAP opposable du PLU	
	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en cohérence de l'OAP avec les dernières évolutions du projet urbain - Extension du périmètre de l'OAP 	3.3 – OAP Parc des Expositions 4.2 – Document Graphique du règlement
Règlement zone UE		
2	Article 6	
	Modification de la règle existante et ajout d'une règle afin de cadrer avec les objectifs du projet urbain	4.1 Règlement écrit
3	Article 7	
	Assouplissement du règlement en faveur d'une plus grande densité	4.1 Règlement écrit
4	Article 10	
	Modification de la règle existante afin d'augmenter la constructibilité du quartier	4.1 Règlement écrit
5	Article 12	
	Modification de la règle existante afin de la mettre en adéquation avec les usages actuels	4.1 Règlement écrit
6	Article 13	
	Modification de la règle existante afin de la mettre en adéquation avec les ambitions environnementales du projet urbain	4.1 Règlement écrit
Règlement zone 3AU		
7	Caractère de la zone	
	Modification du caractère de la zone 3AU	4.1 Règlement écrit

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés **en rouge** pour les changements.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

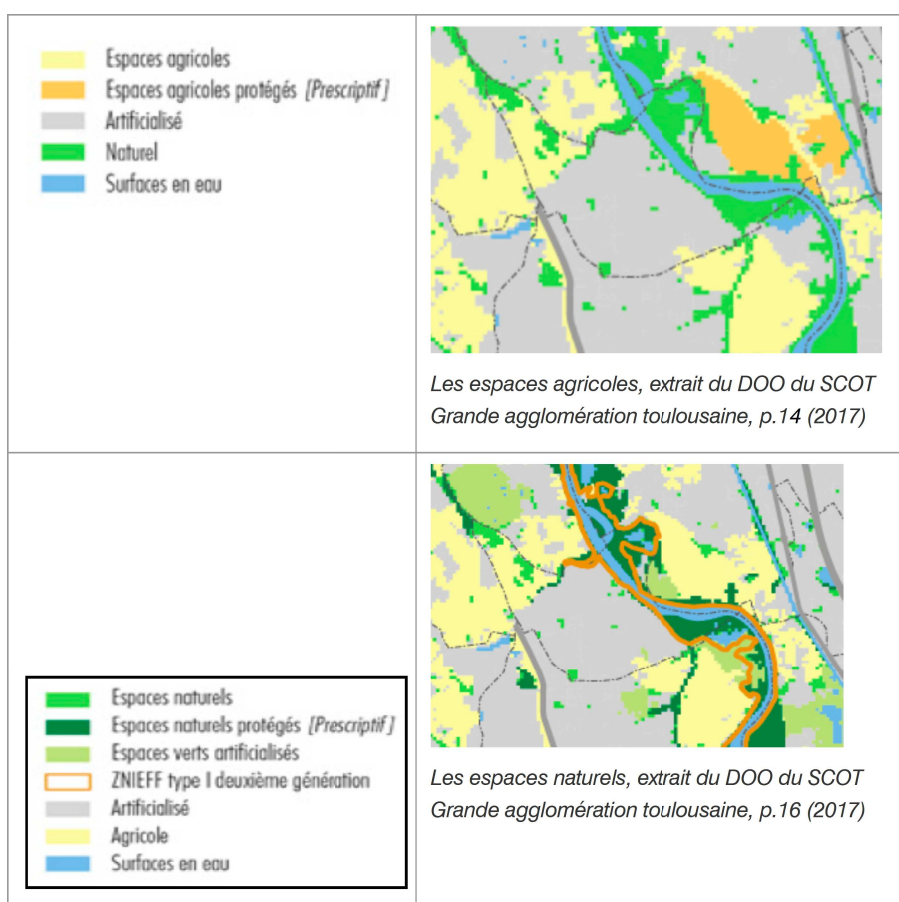
2.1.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) (Approuvé le 21/04/2017)

Le projet d'aménagement du SCOT de la Grande agglomération toulousaine s'organise autour de 3 grands axes, repris dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

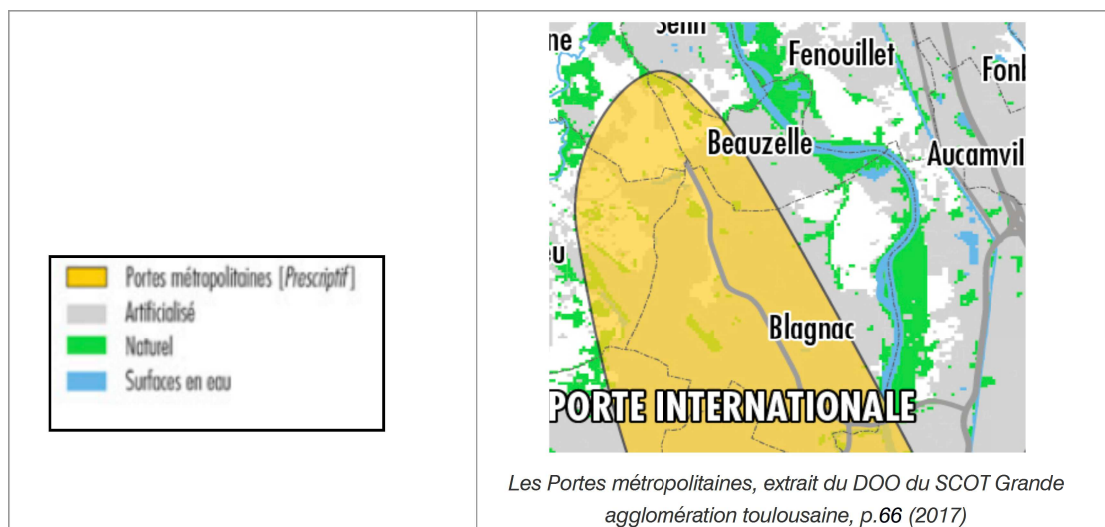
- maîtriser l'urbanisation
- polariser le développement
- relier les territoires.

Le chapitre « Piloter le projet » permet d'aborder la mise en œuvre de ces orientations et la gouvernance territoriale. La compatibilité de la procédure de modification du PLU de Beauzelle sera analysée selon ces 3 axes du SCOT.

1. Maîtriser l'urbanisation : Conformément au champ d'application de la procédure de modification défini par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification du PLU de Beauzelle ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs une zone urbaine déjà artificialisée et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCOT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.



2. Polariser le développement : La présente procédure de modification répond à l'objectif d'accueillir les activités économiques dans les meilleures conditions en veillant à l'optimisation du foncier à vocation économique et en maintenant la fonctionnalité du territoire. En ce sens, elle respecte le second axe du SCOT en intégrant le secteur de Garossos au sein de l'OAP Parc des Expositions. Cette zone d'activités économiques de Garossos est située au sein de la « Porte internationale » dans le secteur nord-ouest, pour laquelle le SCOT vise d'une part un renforcement du pôle aéronautique autour de l'aéroport international Toulouse-Blagnac et, d'autre part, une diversification des compétences d'accueil économique et de tourisme industriel (Parc des expositions international, Musée Aéroscopia...).



3. Relier les territoires : La présente procédure de modification répond à l'objectif de permettre le développement économique au sein de secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité d'équipements et de services existants. En ce sens, elle respecte le troisième axe du SCOT en instaurant des outils soutenant un urbanisme de proximité, une meilleure perméabilité des fonctions urbaines et une bonne fonctionnalité des secteurs.

La présente procédure n'intervenant que sur la modification du secteur de Garossos, elle respecte ainsi les grandes orientations édictées du SCOT.

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

La présente procédure n'intervient que sur des modifications relatives à la zone économique de Garossos. 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. Les points d'objets de la présente modification ne concernent pas la mobilité et les déplacements mais contribuent à bien les prendre en compte.

2.1.3 Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019)

La présente modification du PLU intervient pour faire évoluer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le règlement, et respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

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 Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET. Cependant, les modifications apportées au PLU de Beauzelle sont compatibles avec ces six axes du PCAET de Toulouse Métropole.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet N°1 : Evolution de l'OAP Parc des Expositions

• Localisation

Le premier point d'objet concerne la modification de l'OAP Parc des Expositions dans sa partie beauzelloise. Cette OAP, située aux confins des communes de Blagnac, Cornebarrieu, Beauzelle, Aussonne et Seilh comportent 3 secteurs :

- Secteur Ouest (Aussonne), inchangé dans l'OAP
- Secteur Parvis (Beauzelle)
- Secteur Garossos (Beauzelle)

Seule la partie concernant Beauzelle fera l'objet de cette procédure de modification,

• Exposé des motifs de changement

Il est proposé dans cette présente procédure de modifier l'OAP intercommunale en vigueur « Parc des Expositions de Toulouse Métropole ». Aussi, les modifications envisagées portent sur les éléments suivants :

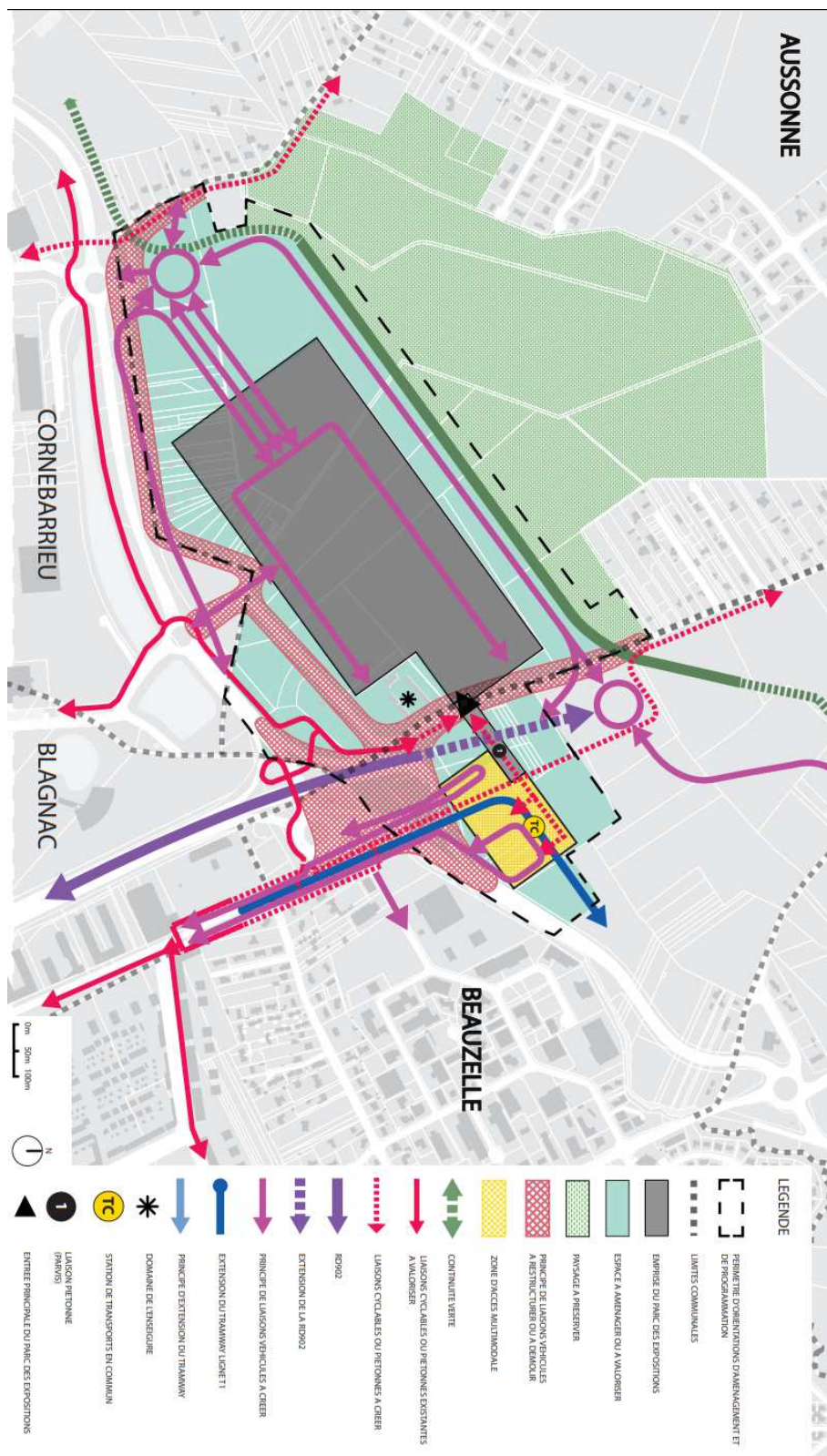
- 1) Au niveau du secteur Parvis, le dessin de l'OAP est repris pour être conforme aux espaces publics déjà réalisés et livrés. (Modification de la pièce graphique de l'OAP). Il s'agit notamment de mettre en cohérence les dispositions du document d'urbanisme avec les aménagements réalisés sur le secteur Parvis, notamment suite aux dernières livraisons d'espaces publics et la desserte du tramway.
- 2) Au niveau du secteur Garossos, il est proposé d'intégrer ce secteur dans le périmètre de l'OAP puisque le PLU en vigueur limite l'ambition de renouvellement urbain et de désimperméabilisation du site. La mise à jour générale de l'OAP et son extension vise à mettre en adéquation les orientations d'aménagement du PLU avec les ambitions portées collectivement sur ce secteur. (Modification de la pièce écrite et de la pièce graphique). Il s'agit notamment d'intégrer les emprises bâties de la zone d'activités du secteur Garossos, afin de favoriser la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention en faveur du renouvellement urbain et de l'optimisation foncière du bâti existant, mais aussi de préfigurer de nouveaux principes d'aménagement compatibles avec la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi Climat et Résilience : désimperméabilisation des sols, renaturation et intensification urbaine sur les emprises bâties.

Aucune modification n'est apportée sur le secteur Ouest situé sur la commune d'Aussonne, la modification portant sur le PLU de Beauzelle uniquement.

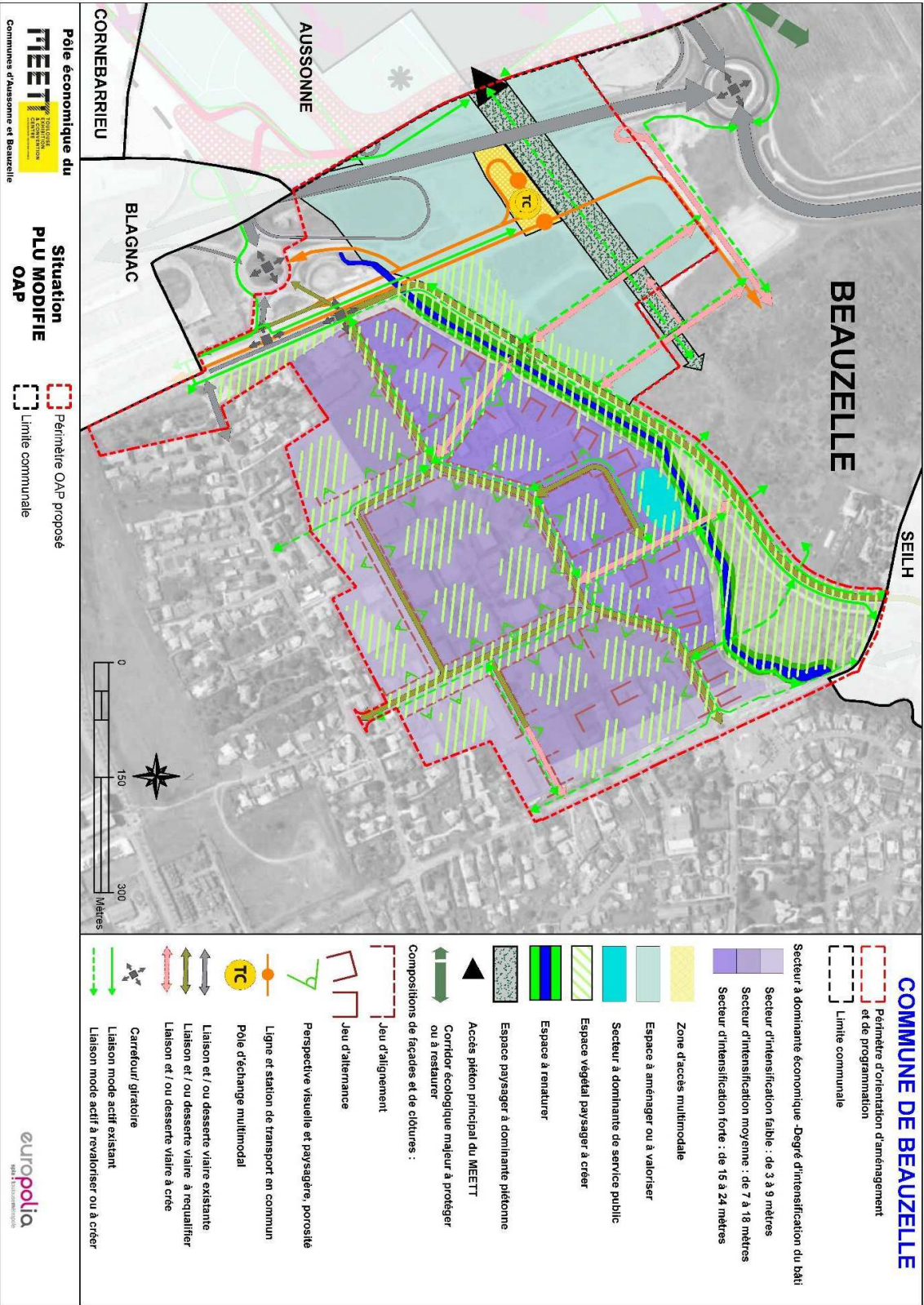
- Modification du document proposée :

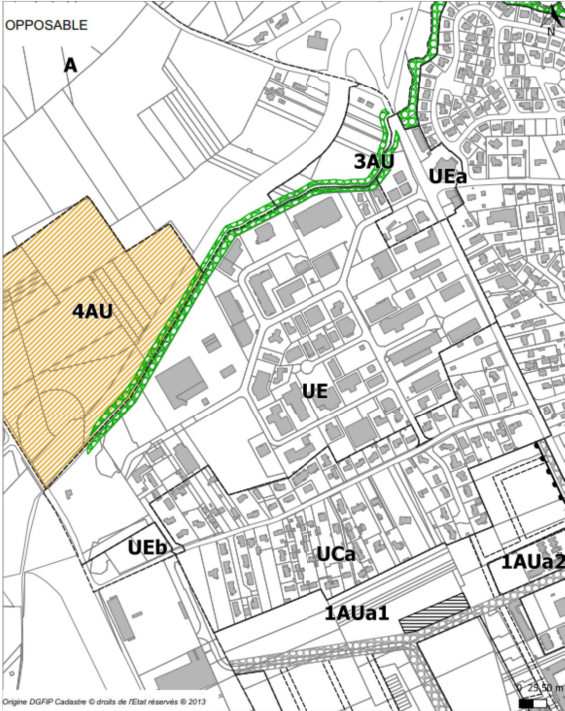
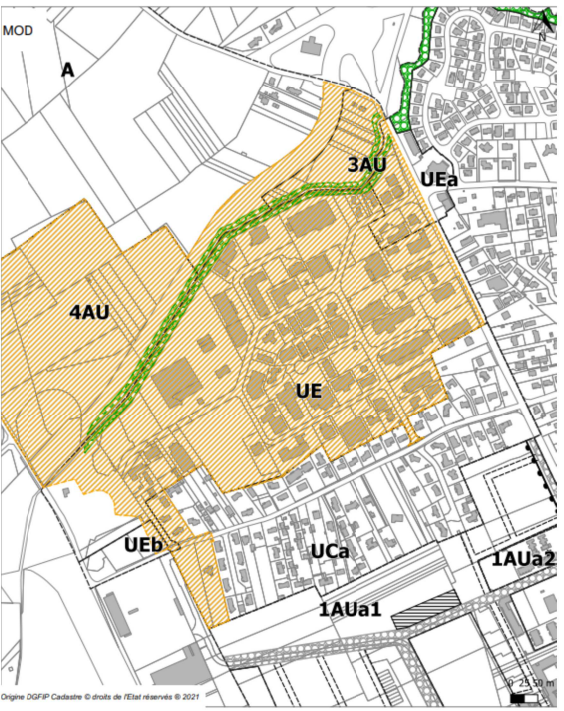
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avant / PLU opposable - modification simplifiée n°2 du 16/02/2023



Après / PLU - Modification n°3

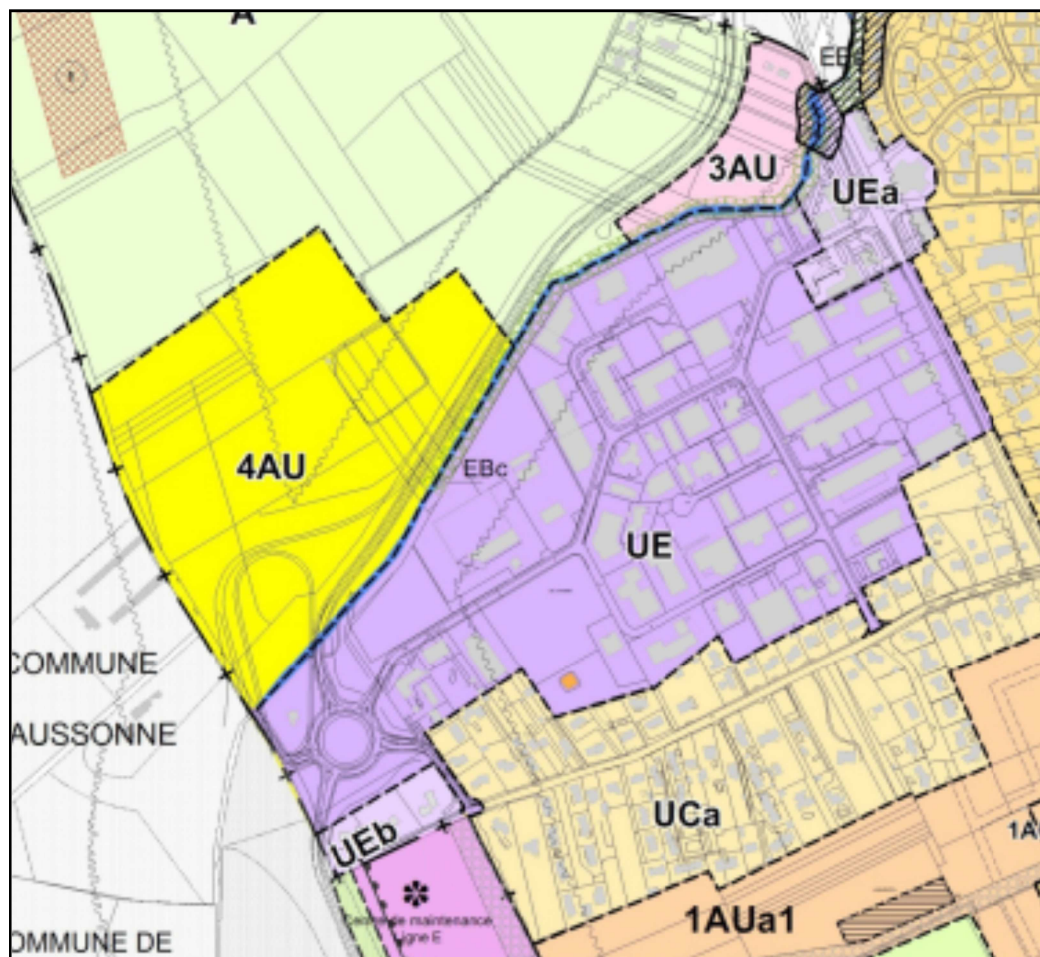


4.2. - Document Graphique du Règlement (DGR)	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
	

2.2.2 Point d'objet N°2 : Modification de l'article UE6 du règlement écrit

• Localisation

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone UE du PLU opposable.



Extrait du Document Graphique du Règlement – Pièce 3.2 DGR

• Exposé des motifs de changement

Afin de permettre l'aménagement de deux barreaux nord-sud (basés sur les rues de Juncassa et de la Sur) maillant le secteur et de proposer, par un alignement plus strict sur les voies, une urbanité plus qualitative des différents axes du quartier, il est nécessaire de cadrer plus finement les reculs et alignements encadrés par l'article 6 du règlement écrit du PLU. Cette règle modifiée vise également à favoriser l'aménagement en front de rue pour libérer au maximum les cœurs d'îlots d'emprises bâties, afin d'y consacrer les parties plus techniques (stationnements, rétention des eaux pluviales) et de regrouper les différentes zones de pleine terre en fond de parcelle pour créer des continuités de biodiversité entre les différents fonciers.

Cette règle de retrait concerne également l'avenue de Garossos. L'objectif est d'affirmer la liaison Est-Ouest existante en direction du centre bourg de Beuzelle, en permettant la requalification de l'avenue de Garossos, conformément au projet communal « Beuzelle 2030, ma ville de demain ».

• **Modification du document proposée :**

4.1. - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des autres voies :</p> <p>. 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures, et de l'emplacement réservé n°2.</p>	<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des autres voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres de la limite d'emprise de la rue de Juncassa et de la rue de la Sur (section Nord-Sud) - 3 mètres de la limite d'emprise de l'Avenue de Garossos, de la rue de la Sur (Section Est-Ouest) et de la rue du Riou. <p>Pour les autres voies de la zone UE, une implantation à l'alignement ou en recul de 6m est admise par rapport à l'emprise de la voie.</p> <p>3 – Bande de constructibilité :</p> <p>Dans une bande d'une profondeur comprise entre 15 m et 20 m au plus, appelée « bande de constructibilité principale », comptée à partir de la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, - des reculs imposés au présent règlement (article UE6 – 1 -2)

2.2.3 Point d'objet N°3 : Modification de l'article UE7 du règlement écrit

- **Localisation**

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone UE du PLU opposable.

- **Exposé des motifs de changement**

Afin d'augmenter la constructibilité de la zone UE et d'aboutir à une plus forte densité du secteur de Garossos, il est proposé de simplifier la règle de l'article 7, relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette évolution permettra de concentrer le plus possible les zones bâties, dans cette zone d'activité au sein de laquelle la problématique de vis-à-vis est peu impactante.

- **Modification du document proposée :**

4.1 - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable - modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. Excepté en secteurs UEa et UEb, toute construction jusqu'à une hauteur inférieure ou égale à 8 mètres, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ($D = H/2$, min. 4 mètres).</p> <p>Toutefois, pour les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement), elles pourront être implantées à l'alignement du bâti existant.</p> <p>Les constructions dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres, augmentée de la différence entre la hauteur du bâtiment projeté et 8 mètres, soit $D = 6 \text{ mètres} + (H - 8 \text{ m})$.</p> <p>2. En secteurs UEa et UEb, toute construction, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($D = H/2$, min. 3 mètres).</p>	<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>En secteurs UE, UEa et UEb, toute construction, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($D = H/2$, min. 3 mètres).</p>

2.2.4 Point d'objet N°4 : Modification de l'article UE10 du règlement écrit

• Localisation

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone UE du PLU opposable.

• Exposé des motifs de changement

Cette disposition de l'article 10 relative aux hauteurs des constructions agit elle aussi en faveur d'une densité plus verticale dans le secteur de Garossos, afin de mettre en cohérence les hauteurs bâties du quartier avec celles du secteur Parvis (Zone UEb) plus au Nord et notamment la frange Nord du secteur, en lien visuel direct. Cette hauteur reste un maximum, le quartier n'a pas vocation à accueillir uniquement des bâtiments de 24 m. Cette disposition s'accompagne d'une planche dans le règlement graphique constitué par l'OAP qui précise et sectorise des hauteurs maximales à respecter sur le secteur.

Le renvoi aux dispositions de l'OAP, opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme par voie de compatibilité en complément des dispositions du règlement écrit, vise à favoriser le développement d'un urbanisme négocié en conservant une souplesse dans l'application du PLU au regard du contexte de projets.

Dans cette optique, la notice écrite et graphique de l'OAP donne de nombreuses orientations, principes qui permettent de cadrer les principes d'un urbanisme de projet et de donner des garanties sur le respect des thèmes abordés dans l'OAP.

• Modification du document proposée :

4.1 - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1 - La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres en UE, • 9 mètres en UEa, • 24 mètres en UEb 	<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS</p> <p>1 - La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 24 mètres en UE, • 9 mètres en UEa, • 24 mètres en UEb <p>En zone UE et UEa, le projet devra en outre s'inscrire dans les intensités bâties précisées dans l'OAP annexée au règlement d'urbanisme.</p>

2.2.5 Point d'objet N°5 : Modification de l'article UE12 du règlement écrit

- **Localisation**

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone UE du PLU opposable.

- **Exposé des motifs de changement**

Cette modification ambitionne d'adapter certaines règles de stationnement pour d'une part, s'inscrire dans les enjeux de désimperméabilisation (éviter les poches de stationnements aériens) et d'autre part, pour tenir compte des nouvelles conditions de desserte (tramway). Par ailleurs, la règle relative aux places allouées par postes de travail est difficilement quantifiable dans le cas des programmes d'activité artisanales.

L'objectif de modification de cette règle est également d'augmenter les exigences en termes de stationnement vélos afin de favoriser les modes actifs.

Il est donc proposé dans la présente procédure de diminuer les exigences en stationnement en zone UE.

- **Modification du document proposée :**

4.1 - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :</p> <p>2.4. Équipements hôteliers et de restauration</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>2.5. Activités industrielles artisanales</p> <p>Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail, avec un minimum de 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.</p> <p>3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues</p> <p>Des emplacements sont obligatoires dans tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément et accessibles sur des emplacements aménagés.</p>	<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>2 - Les normes minimales de stationnement automobile par fonction sont les suivantes :</p> <p>2.4. Équipements hôteliers et de restauration</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 50 m² de salle de restaurant.</p> <p>2.5. Activités industrielles artisanales</p> <p>Pour les entreprises artisanales, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>3 - Le stationnement des bicyclettes et des deux-roues</p> <p>Des emplacements sont obligatoires dans tous les cas. Ils doivent être réalisés de manière à être aisément et accessibles sur des emplacements aménagés à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2% minimum de la surface de plancher de l'opération à usage d'activité ou de commerce. • 5% minimum de la surface de plancher de l'opération à usage de bureaux.

2.2.6 Point d'objet N°6 : Modification de l'article UE13 du règlement écrit

• Localisation

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone UE du PLU opposable.

• Exposé des motifs de changement

Le projet a pour ambition d'augmenter la proportion d'espaces de pleine terre et de lutter contre leur morcellement. Ces espaces auront à terme plusieurs vocations :

- La rétention des eaux pluviales
- L'affirmation d'espaces de biodiversité d'un seul tenant
- Le maintien et le renforcement de la végétation
- Le développement d'îlots de fraîcheur

Il est donc proposé de modifier la règle de l'article 13 relative aux espaces boisés classés- Espaces libres et Plantations afin d'augmenter l'exigence en terme de réalisation d'espaces verts en pleine terre.

• Modification du document proposée :

4.1 - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>ARTICLE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>2.5. Espaces libres et espaces verts à créer</p> <p>Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement et de refuge extérieure aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.</p> <p>La surface d'espace vert planté doit être au moins égale à 15 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>En outre, en ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, étant précisé les parcelles riveraines (zones d'habitat existantes ou en projet), un traitement paysager spécifique (haie d'arbres à haute tige, butte paysagère, ...), doit être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p>	<p>ARTICLE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>2.5. Espaces libres et espaces verts à créer</p> <p>Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement et de refuge extérieure aux entrées des voiries de desserte, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.</p> <p>La surface d'espace vert planté doit être au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière dont au moins 10% d'un seul tenant.</p> <p>En outre, en ce qui concerne les projets jouxtant les zones d'habitat, étant précisé les parcelles riveraines (zones d'habitat existantes ou en projet), un traitement paysager spécifique (haie d'arbres à haute tige, butte paysagère, ...), doit être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.</p>

2.2.7 Point d'objet N°7 : Modification du caractère de la zone 3AU du règlement écrit

- **Localisation**

Ce point d'objet concerne la zone d'activités de Garossos, classée en zone 3AU du PLU opposable.

- **Exposé des motifs de changement**

Dans un souci de pédagogie et de cohérence entre les différentes pièces du dossier de modification n°3 du PLU, le caractère de la zone 3AU, exprimé dans l'encadré de préambule du règlement de la zone est modifié, afin de ne plus lister de futures destinations pour ce secteur tant que celui-ci n'est pas ouvert à l'urbanisation et ne fait pas l'objet d'un programme précis et intégré dans l'aménagement global du secteur Garossos.

- **Modification du document proposée :**

4.1 - Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable -modification simplifiée n°2 du 16/02/2023	PLU modifié
<p>Caractère de la zone</p> <p>Cette zone recouvre des terrains non desservis par les équipements situés entre la R.D. 2, le ruisseau du Garossos et la R.D. 902A.</p> <p>Cette zone en effet « vitrine » sur la bretelle RD 902A accueillera en priorité des activités de type commercial, tertiaire et de services.</p> <p>Il sera privilégié un traitement d'entrée de ville, avec des aménagements paysagers et une façade qualitative des futurs bâtiments.</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>Cette zone recouvre des terrains non desservis par les équipements situés entre la R.D. 2, le ruisseau du Garossos et la R.D. 902A.</p> <p>Il sera privilégié un traitement d'entrée de ville, avec des aménagements paysagers.</p>