



---

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### de Beuvarde

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 26 novembre 2018,



Monsieur Etienne HAÏ  
Président de la Communauté d'Agglomération de la  
Région de Château-Thierry





**Modification simplifiée du  
Plan Local d'Urbanisme de Beuvarde  
Notice**

## Table des matières

<b>1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Beuvarde</b> .....	2
a. Présentation du PLU de Beuvarde .....	2
b. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné.....	2
c. Justification du choix de la procédure.....	3
d. Déroulement de la procédure.....	3
<b>2. Les modifications proposées</b> .....	3
a. Exposé des motifs.....	3
b. Présentation des évolutions .....	6
c. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement .....	9



### c. Justification du choix de la procédure

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La modification proposée concerne le texte et le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et une disposition de l'article 1AU3 du règlement du PLU et **peut être portée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée**, en vertu des articles L153-36 et 153-45 du code de l'urbanisme, dès lors que :

- le projet n'implique pas de :
  - . changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
  - . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
  - . 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,
- et qu'il n'a pas pour effet de :
  - . 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,
  - . de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### d. Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

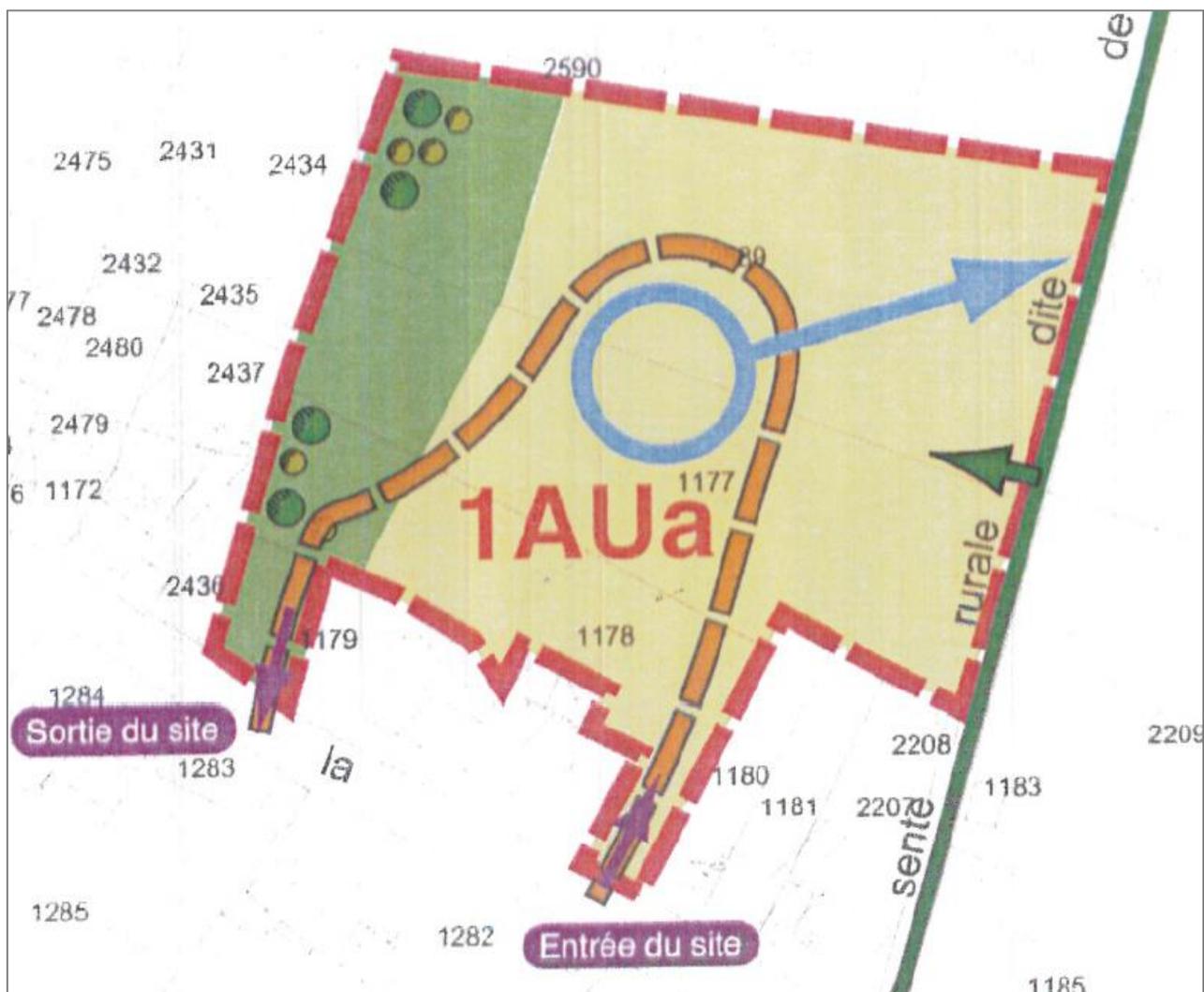
## 2. Les modifications proposées

Le schéma et le texte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une disposition de l'article 1AU3 du règlement du PLU sont modifiés pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement du site.

### a. Exposé des motifs

L'OAP du Clos du Jardin définissait, avant modification, les principes suivants pour l'aménagement du secteur :

- desserte par une voie à sens unique, présentant une entrée et une sortie distinctes depuis la route de Mont-Saint-Père (principe de " bouclage routier " ),
- connexion piétonne avec la sente de la Cloterie,
- limitation de la densité bâtie à proximité de la scierie voisine,
- obligation de maintenir une zone tampon inconstructible de 20 mètres minimum sur la façade ouest de la zone à urbaniser,
- organiser la direction des eaux pluviales vers le réseau collecteur de la sente de la Cloterie.



Principes d'aménagement	
	Zone constructible - Densité moyenne : 800 m <sup>2</sup> / parcelle
	Préserver un espace tampon inconstructible de 20 m (scierie)
	Bouclage interne à prévoir
	Sente piétonne à conserver
	Prévoir un accès piéton
	Diriger les eaux pluviales vers la sente de la Cloterie

Extraits du schéma et de la légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Clos du Jardin du PLU avant modification

Toutefois, il s'avère aujourd'hui que les principes définis par l'OAP nécessitent des ajustements pour :

- proposer un profil de voie adapté à l'opération envisageable sur le site.  
Il s'agit de prendre en compte la disproportion entre le coût prévisible de la réalisation de la voirie à sens unique imposée par l'OAP et le nombre de terrains envisagés sur le site, pouvant supporter le financement de la voirie, remettant en cause la faisabilité de l'opération, mais aussi d'intégrer la faible incidence de la création d'une telle voirie dans l'amélioration du réseau viaire de la commune,
- adapter les principes paysagers permettant d'assurer la bonne insertion des constructions dans l'environnement urbain et paysager,
- prendre en compte du classement en zone blanche de la quasi-totalité du site dans le projet de PPRICb en cours d'élaboration (enquête publique septembre – octobre 2017).

## La présente modification simplifiée vise ainsi à :

- **définir un principe de voirie davantage adapté à la taille de l'opération réalisable sur le site** : l'OAP modifiée prévoit une voirie en impasse, avec entrée et sortie unique depuis la rue de la Cloterie, et une aire de retournement permettant aux véhicules privés et aux services de lutte contre l'incendie et de secours de faire aisément demi-tour.

La définition d'un principe de voirie en impasse permet d'envisager des coûts d'aménagement du site réduits, par rapport à ceux induits par la voirie à sens unique, plus en adéquation avec la taille de l'opération. La desserte d'un petit nombre de constructions par une voie en impasse peut faciliter l'appropriation de l'espace public : moins de voitures y circulent, les habitants s'y retrouvent plus facilement et apprécient leur tranquillité.

L'introduction du principe de voirie en impasse nécessite également une évolution du règlement de la zone 1AU, qui interdit " les voies nouvelles en impasse, sauf si elles sont temporaires et s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble ". La modification simplifiée ajoute, dans le règlement de la zone 1AU, la possibilité de créer des voies en impasse si elles sont prévues par une OAP.

- **assurer**, en cohérence avec l'objectif du PADD visant à " mailler le territoire de liaisons douces ", **le prolongement de la voie en impasse au nord-est par un cheminement piétonnier** connecté à la sente de la Cloterie permettant de rejoindre le centre-bourg,
- **ajuster l'emprise de l'espace tampon** défini en raison de la présence de la scierie voisine.

Il résulte de la définition d'un principe de voirie en impasse la suppression du débouché de la voie de desserte au sud-ouest du secteur. La présente modification vise à permettre la réalisation d'une construction sur cette partie du site desservie directement par la rue de la Cloterie et isolée de l'entreprise voisine par un corps de bâtiments destinés à l'habitation. L'implantation d'une construction sur le terrain bordant la rue de la Cloterie permettrait de structurer l'espace bâti sur rue.

- assurer l'insertion des constructions dans l'environnement paysager, en **imposant la plantation d'une haie végétale en limite nord du secteur**, qui intègre l'objectif défini par le PADD visant à " constituer une véritable trame verte urbaine dont la forme serait celle d'un dispositif en " pas japonais ",
- **supprimer l'obligation de diriger les eaux pluviales vers la sente de la Cloterie**. Cette obligation était justifiée dans le PLU approuvé en 2013 par la nécessité de " limiter voire annihiler le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales que pourraient subir les secteurs urbanisés périphériques ".

Toutefois, depuis l'approbation du PLU, le projet de Plan de Prévention des Risques Inondation et Coulées de boue (PPRICb) entre Mont-Notre-Dame et Monthiers, prescrit par arrêté préfectoral du 17 juin 2008 a été soumis à enquête publique. Les études ont conduit le projet de PPRICb à classer une grande partie du terrain en zone blanche, c'est-à-dire n'étant pas considérée comme exposée aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue. Seule la partie nord-ouest du terrain, située dans l'emprise de l'espace tampon limitrophe de la scierie, est identifiée en zone bleu clair couvrant les secteurs vulnérables aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue.

La partie du terrain pouvant accueillir des constructions n'étant pas vulnérable aux risques, les dispositions définies par le PLU pour prendre en compte ce risque ne sont plus justifiées. Est applicable sur le secteur le principe de gestion parcellaire des eaux pluviales, défini par le PADD et traduit dans le règlement actuel de la zone 1AU.

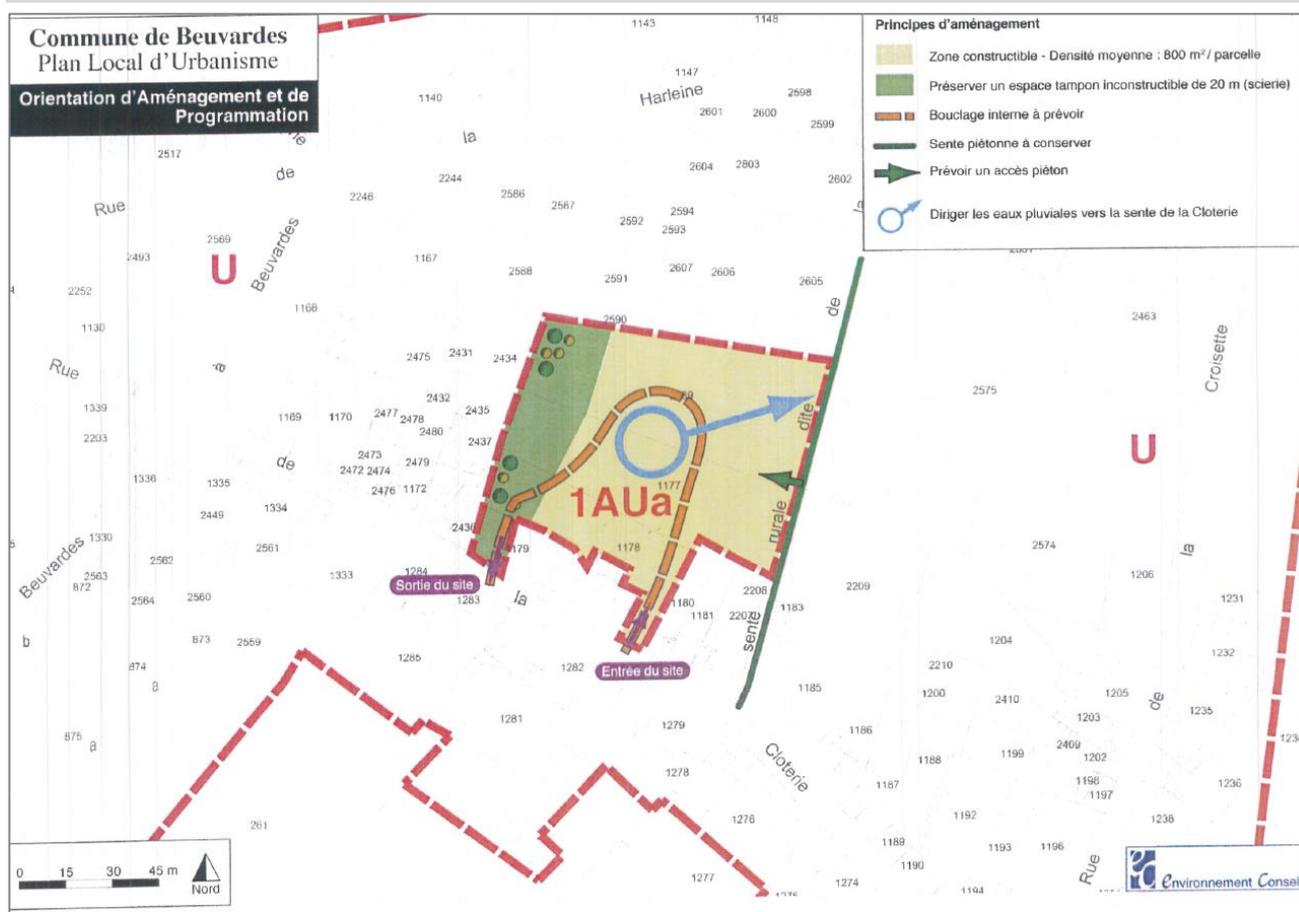
Le **périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n'est pas modifié** par la procédure de modification simplifiée, qui, en revanche, **ajuste la formulation des principes** pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'OAP avant modification présente et justifie dans le corps

même de l'OAP les principes applicables dans la zone. L'OAP modifiée ne conserve que la présentation des objectifs au regard desquels la compatibilité des projets sera appréciée, en supprimant les éléments de justification destinés à apparaître dans la présente notice.

## b. Présentation des évolutions

### Orientation d'Aménagement et de Programmation " Le Clos du Jardin " et règlement de l'article 1AU3 du règlement du PLU avant modification

#### Schéma de l'OAP avant modification



#### Texte de l'OAP avant modification

##### 1.1.Principes de dessertes et de déplacements

Les élus souhaitant éviter un dispositif de desserte en impasse, un bouclage routier avec deux accès distincts sera impérativement à trouver depuis la route de Mont-Saint-Père.

Face à la faible superficie de la zone à urbaniser et pour éviter un sentiment d'insécurité routière, la voie de desserte de la zone devra être à sens unique. La limitation de la vitesse automobile est également préconisée.

Enfin, une connexion piétonne de la zone avec la "sente de la Cloterie" est à rechercher. Les échanges piétons seront ainsi facilités et l'appropriation du secteur par tous les habitants du village sera accélérée.

## 1.2. Principe de densité / d'aération

Afin de conserver l'aération végétale qui caractérise le village, une densité moyenne des constructions est préconisée : environ 800 m<sup>2</sup> par parcelle. Au moyen de cette orientation, les élus ont souhaité limiter la densité bâtie à proximité de la scierie voisine et ainsi, éviter tout potentiel conflit de voisinage.

Dans le même esprit, la municipalité a souhaité inscrire dans cette orientation d'aménagement et de programmation l'obligation de maintenir une zone tampon inconstructible de 20 mètres minimum sur la façade ouest de la zone à urbaniser. Cet objectif est motivé par une étude acoustique démontrant que le seuil d'émergence admissible (différence entre niveau de bruit ambiant comprenant l'ensemble des bruits émis dans l'environnement, y compris le bruit perturbateur, et le bruit ambiant, sans le bruit perturbateur) est dépassé en limite de propriété. Fort de ce constat, les élus n'ont pas souhaité autoriser la construction d'habitations à proximité directe d'une entreprise bruyante.

Enfin, les eaux pluviales de la zone devront être dirigées vers la sente de la Cloterie, où un réseau collecteur sera créé par la collectivité. Cet objectif municipal vise à limiter voire annihiler le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales que pourraient subir les secteurs urbanisés périphériques.

### Règlement de l'article 1AU3 avant modification

#### Accès :

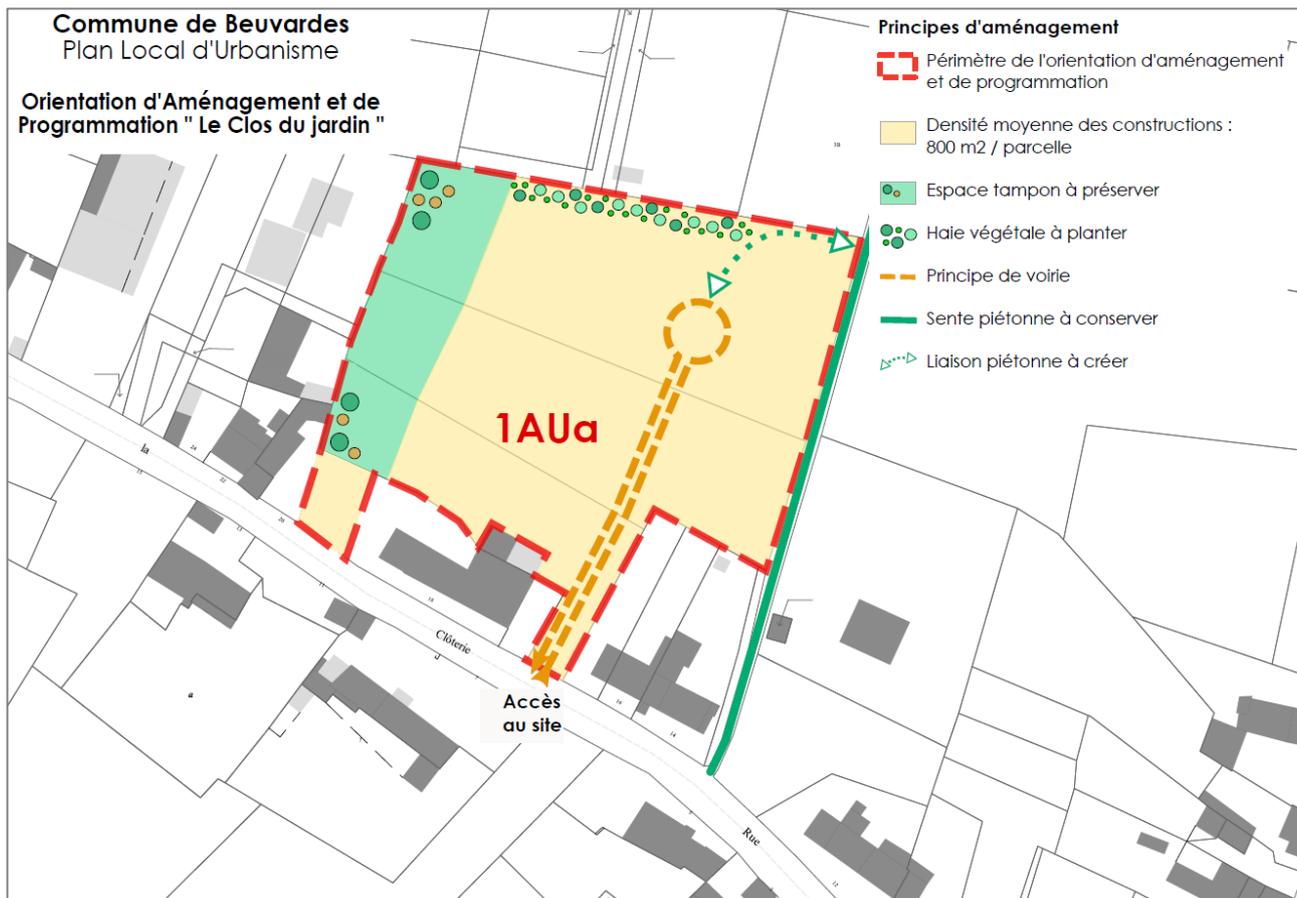
- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant en compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

#### Voie :

- les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf si elles sont temporaires et s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble,
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres, trottoirs et stationnement compris.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation " Le Clos du Jardin " et règlement de l'article 1AU3 du règlement du PLU après modification

### Schéma de l'OAP après modification



### Texte de l'OAP après modification

#### Principes de desserte et de déplacements :

- aménager une voie de desserte en impasse, avec entrée et sortie unique depuis la rue de la Cloterie et une aire de retournement permettant aux véhicules privés et aux services de lutte contre l'incendie et de secours de faire aisément demi-tour,
- assurer une connexion piétonne entre la voie de desserte créée et la sente de la Cloterie, cheminement piéton à préserver,

#### Principes de densité et de paysagement :

- respecter une densité moyenne des constructions de 800 m<sup>2</sup> par parcelle,
- maintenir, sur la partie ouest du site identifiée par le schéma, un espace tampon inconstructible, espace vert planté permettant d'éloigner les constructions du site de la scierie,
- planter en limite nord du site une haie végétale d'essences locales.

## Règlement de l'article 1AU3 après modification

### Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- les accès sur les voies sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant en compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers,
- l'emprise minimale est fixée à 5 mètres.

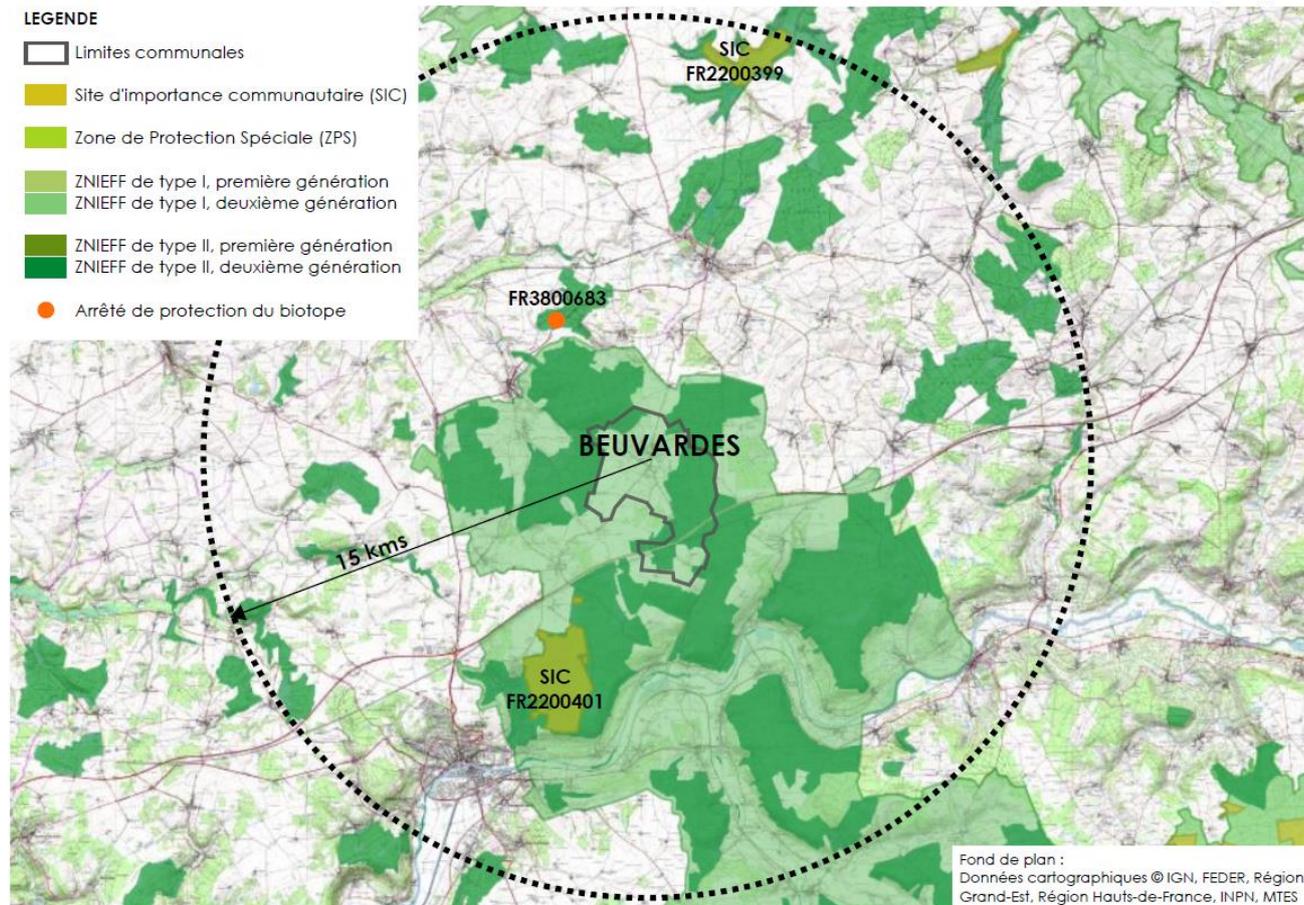
### Voirie :

- les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf :
  - . si elles sont temporaires et s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble,
  - . **ou si elles sont prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.**
- l'emprise minimale est fixée à 8 mètres, trottoirs et stationnement compris.

### c. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée est sans incidence sur l'environnement et n'est pas de nature à lui porter atteinte.

<b>Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</b>	La modification simplifiée n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune (aucune évolution du périmètre du secteur 1AUa "Le Clos du Jardin ")
<b>Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité</b>	La modification, qui consiste en un ajustement des principes d'aménagement définis pour le secteur " Le Clos du Jardin " n'a aucun impact : <ul style="list-style-type: none"><li>– sur le site Natura 2000 FR2200401 Domaine de Verdilly, situé à plus de 6 kms du site, et le site Natura 2000 FR2200399 Coteaux calcaires du Tardenois et du Valois, distant de plus de 13 kms,</li><li>– sur les ZNIEFF de type I " Massif forestier de Fère, coteau de Chartèves et ru de Dolly ", et " Bois des usages de Coincy et de la Tournelle ", couvrant une partie du territoire communal,</li><li>– sur la ZNIEFF de type II " Massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde ", couvrant l'intégralité du territoire communal,</li><li>– sur l'arrêté de biotope FR3800683 " La Hotée du Diable".</li></ul>



<b>Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</b>	L'évolution des principes d'aménagement du site : l'ajustement de l'emprise de l'espace tampon, permettant l'implantation d'une construction en front de rue, permettant une structuration du tissu bâti sur rue et l'introduction d'une obligation de plantation d'une haie végétale ont une incidence plutôt positive sur les paysages naturels et bâtis.
<b>Incidences sur la ressource en eau</b>	La modification n'a aucun impact sur la ressource en eau.
<b>Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets</b>	Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets
<b>Incidences sur les risques et nuisances</b>	<p>La modification simplifiée tient compte de l'évolution de la connaissance du risque ruissellement et coulées de boue (suppression d'une mesure définie pour prendre en compte ce risque alors que le terrain est classé en zone blanche du projet de PPRICb).</p> <p>Le secteur concerné par la modification simplifiée n'est pas situé dans les zones de bruit liées à l'autoroute A4 et à la ligne TGV-est.</p> <p>Les évolutions apportées au parti d'aménagement tiennent compte de la connaissance des nuisances sur le site, en maintenant l'espace tampon identifié à proximité de la scierie et en ne réduisant son emprise que sur la partie du terrain isolée de cette activité par un ensemble d'habitation.</p> <p>La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.</p>