

Note de présentation

Modification simplifiée n°2

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision du PLU	14 novembre 2016	6 décembre 2019	25 juin 2021
Modification simplifiée n°1	25 novembre 2021		27 septembre 2024
Modification simplifiée n°2	20 octobre 2025		25 septembre 2026

I. Contexte.....	3
II. Motif de la procédure de modification simplifiée n°2	3
A. Evolution des dispositions écrites du secteur Nd.....	4
III. Intérêt et justification de la modification simplifiée n°2	5
A. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
B. Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée	6
C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2	7
IV. Contenu de la modification simplifiée	7

I. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant le territoire de l'ancienne commune de Beaumont a été approuvé par le Conseil communautaire de Grand Poitiers le 25 juin 2021.

Une procédure de modification simplifiée n°1 a été approuvée lors du Conseil communautaire de Grand Poitiers en date du 27 septembre 2024 ayant pour objet la correction de l'erreur matérielle de report du périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Tricherie sur le plan de zonage et dans les OAP graphiques du PLU.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Beaumont est une commune membre de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, devenue Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) le 1^{er} juillet 2017. En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), GPCu est l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. GPCu, représenté par Madame la Présidente, et est ainsi l'autorité responsable de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU couvrant le territoire de l'ancienne commune de Beaumont.

II. Motif de la procédure de modification simplifiée n°2

L'objet de la présente modification simplifiée porte sur l'évolution des dispositions écrites du secteur Nd afin d'autoriser les activités de traitement, stockage et broyage de matériaux naturels.

La société Metal Fer Environnement ayant notamment pour activité le broyage de bois, activité actuellement basée sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou, fait face à de nombreuses contestations de la part des riverains (nuisances, poussières, ...). Afin de continuer son activité plus sereinement, la société a besoin de relocaliser son activité de broyage de bois sur son site Les Minerais de Beaumont, située sur la commune de Beaumont Saint-Cyr, où elle fait aujourd'hui du traitement de pierre.

La procédure de modification simplifiée n°2 de l'ancienne commune de Beaumont a pour objet de permettre l'élargissement de l'activité présente de broyage sur le site de la zone dans le secteur Nd du PLU, permettant le traitement de bois, en plus des activités de pierres existantes.

A. Evolution des dispositions écrites du secteur Nd

La société Metal Fer Environnement, installée sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou est une société de tri et de valorisation de matériaux. Une partie importante de son activité consiste à regrouper, trier et broyer du bois, et des déchets considérés comme non dangereux.

Cette société fait l'objet de nombreuses contestations et génère des conflits de voisinage avec les quartiers résidentiels se situant à proximité du site. Les riverains se plaignant de manière répétée des retombées de poussières de bois aux abords de leur propriété et dans leur maison. De même, des nuisances ont été observées pour les utilisateurs des équipements sportifs communautaires des Ecluzelles, notamment sur le stade de football et la plaine de jeux.

La société aurait la possibilité de relocaliser son activité de broyage de bois sur son site Les Minerais de Beaumont, dont elle est propriétaire sur la commune de Beaumont Saint-Cyr. La société Les Minerais de Beaumont est spécialisée dans le recyclage des déchets inertes issus de la déconstruction de bâtiments et de travaux publics ou de matériels naturels. Le site Les Minerais de Beaumont propose plusieurs services, accessibles aux particuliers et aux professionnels : recyclages des déchets inertes, vente de matériaux travaux publics (TP) et décoratifs.

La parcelle cadastrée AL n°320 se situe dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nd autorisé avec avis favorable de la CDPENAF du 25 février 2020. Ce STECAL autorise les constructions de dépôt, tri, stockage et commerces de matériaux extraits de l'exploitation de carrières. Le règlement actuel ne permet pas l'activité de broyage de bois dans ce secteur.

Par conséquent, il est proposé de :

- modifier le règlement écrit du PLU afin de permettre l'élargissement de l'activité présente de broyage dans le secteur Nd, pour ne pas s'arrêter seulement à la pierre permettant le traitement de tous les matériaux d'origine naturelle.

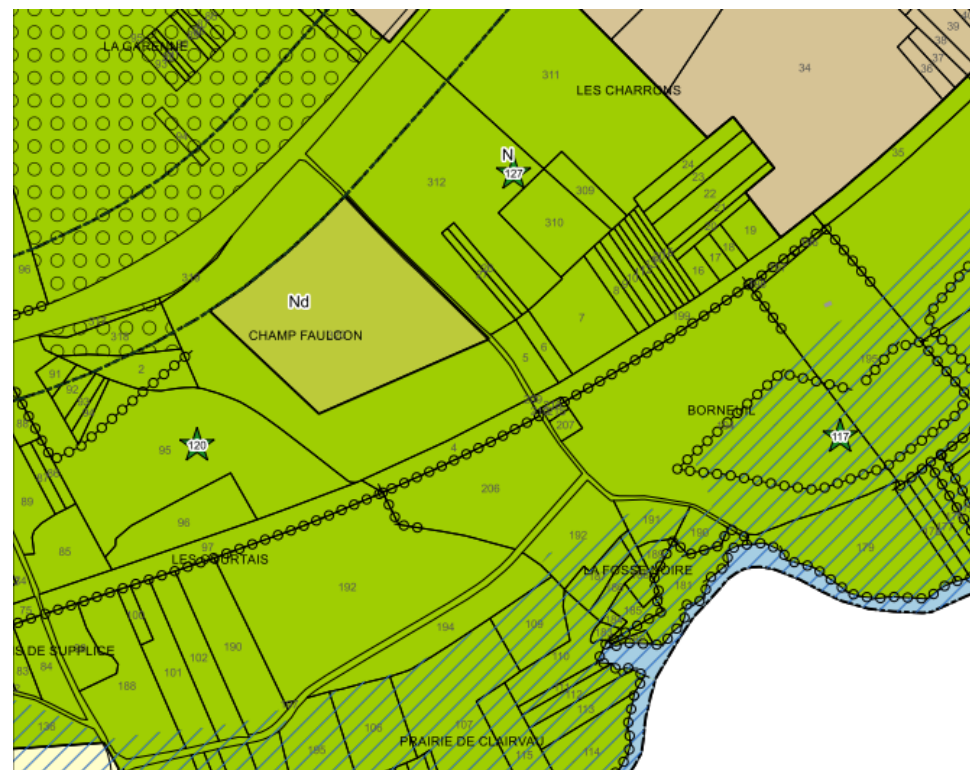


Source : Gaïa, société Metal Fer Environnement, 26 bis Rte du 21^{ème} Siècle, 86360 Chasseneuil-du-Poitou



Source : Gaïa, société Les Minerais de Beaumont, Lieu-dit les Champs Faulcon, RN10, 86490 Beaumont Saint-Cyr, périmètre du secteur Nd.

La modification du règlement écrit du PLU, permettant l'élargissement de l'activité présente de broyage dans le secteur Nd ne vient pas modifier l'emprise du STECAL Nd et ne touche pas aux capacités limitées à construire sur le site.



Source : Règlement graphique, « Extrait de zonage, non modifiée dans la procédure ».

III. Intérêt et justification de la modification simplifiée n°2

A. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification simplifiée n°2 du PLU couvrant le territoire de l'ancienne commune de Beaumont ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Au contraire, elle s'inscrit dans les objectifs énoncés relatifs à la conservation d'un territoire dynamique et au développement économique local. Il s'agit ici de permettre le maintien d'une activité dynamique sur le territoire de Grand Poitiers.

B. Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48, R153-20, R153-21 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en application des articles susvisés, la modification des dispositions écrites du règlement n'a pas pour effet d'une part :

- de changer les orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 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,
- de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

et ni pour conséquence, d'autre part :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme (disposition applicable pour un PLU valant Plan Local de l'Habitat).

Selon l'article L.153-45 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 les cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

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 ».

Il ressort des éléments précités que la procédure d'évolution du PLU couvrant le territoire de l'ancienne commune de Beaumont relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2

1. Prescription à l'initiative du président de l'EPCI de la procédure de modification simplifiée.

Par arrêté n°2025-0267 en date du 20 octobre 2025, Madame la Présidente de Grand Poitiers a prescrit l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU couvrant le territoire de l'ancienne commune de Beaumont.

2. Examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

3. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la commune de Beaumont concernée par la procédure de modification simplifiée.

4. Mise à disposition auprès du public du dossier, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis des PPA.

Les modalités de la mise à disposition seront communiquées au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (affichage et publication de l'avis).

4. Bilan de la mise à disposition et approbation par le Conseil communautaire du projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour prendre en compte les observations des PPA et/ou du public.

IV. Contenu de la modification simplifiée

Les documents présentés lors de la mise à disposition constituent des extraits des pièces composant le PLU couvrant le territoire de Beaumont. Chaque extrait comprend la ou les parties de la pièce modifiée par la présente procédure. Les chapitres non compris dans les extraits ne font l'objet d'aucune transformation. Le dossier d'approbation comprendra les pièces du PLU complétées avec les modifications apportées.

Exemple : l'extrait du règlement se compte uniquement du chapitre relatif à la zone Nd car les dispositions de cette zone sont les seules à être modifiées par la présente modification simplifiée.

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée figurent en jaune fluo dans les tableaux suivants :

Avant modification	SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
	Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole				X
		Exploitation forestière				X
	HABITATION	Logement				X
		Hébergement				X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail				X
		Restauration				X
		Commerce de gros			X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, sont autorisés uniquement les bâtiments nécessaires à l'activité de commercialisation de matériaux extraits de l'exploitation des sols et des sous-sols, à condition qu'ils n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol au total et qu'ils soient démontables	
		Activités de services avec accueil de clientèle				X
		Hébergement hôtelier et touristique				X
		Cinéma				X
Après modification	SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage		Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
	Constructions	Destination	Sous-destination			
	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole				X
		Exploitation forestière				X
	HABITATION	Logement				X
		Hébergement				X
	COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail				X
		Restauration				X
		Commerce de gros			X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, sont autorisés uniquement les bâtiments nécessaires à l'activité de commercialisation de matériaux d'origine naturelle extraits de l'exploitation des ressources, des sols et des sous-sols, à condition qu'ils n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol au total et qu'ils soient démontables	
		Activités de services avec accueil de clientèle				X
		Hébergement hôtelier et touristique				X
		Cinéma				X

Avant modification	SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
	Usages et affectations des sols et types d'activités	Travaux, installations et aménagements			Interdit(e)s
		Les activités de dépôts, tri et stockage de matériaux		X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, d'être exclusivement liés à l'activité d'exploitation de carrières (sables, cailloux...) et que le site puisse être remis en état (renaturation...)	
		Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - Temporaires, nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - Ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides, - Ou nécessaires à la remise en état des sites d'anciennes carrières (renaturation...)	
		Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Après modification	SECTEUR Nd	Secteur naturel de dépôt, tri et stockage	Autorisé(e)s	Autorisé(e)s sous conditions	Interdit(e)s
	Usages et affectations des sols et types d'activités	Travaux, installations et aménagements			Interdit(e)s
		Les activités de dépôts, tri et stockage de matériaux		X sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages, d'être exclusivement liés à l'activité d'exploitation et de recyclage de ressources naturelles (sables, bois, pierres ...) et que le site puisse être remis en état (renaturation...)	
		Exhaussements et affouillements		X Les travaux d'exhaussement et d'affouillement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ni à la qualité des paysages et qu'ils soient : - Temporaires, nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, ou à des campagnes de fouilles archéologiques, - Ou liés à la restauration des milieux naturels ou à la régulation en eau des zones humides, - Ou nécessaires à la remise en état des sites d'anciennes carrières (renaturation...)	
		Les installations techniques des administrations publiques et assimilées		X dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	