

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification simplifiée n° 1

Février 2020



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
approuvant le projet de modification
simplifiée n° 1 du PLU
Le Maire,

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Document d'urbanisme en vigueur	3
Objectifs de la modification simplifiée :	3
Procédure de modification simplifiée du PLU	3
Rappel des orientations du PADD	5
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	7
Compléments sur les dispositions relatives aux ouvertures de toiture	7
Modification de la hauteur maximale en zone Uh	9
CONCLUSION	11

PREAMBULE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Beaufort est couverte par un PLU, approuvé par le conseil municipal le 31 juillet 2019. Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décret de la MRAE du 13 juillet 2017.

Afin d'adapter certains éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU depuis son approbation, notamment lors de l'instruction des permis de construire, le conseil municipal a décidé de modifier son PLU.

Objectifs de la modification simplifiée :

- Optimisation de l'utilisation des volumes sous toiture :

- modification du règlement portant sur la faisabilité de construire des lucarnes et des outeaux.
- Ajout de la définition des lucarnes.
- Ajout de la définition des lucarnes et outeaux dans le règlement, article 7.

Les lucarnes seront autorisées dans toutes les zones U, uniquement sur toiture de pente supérieure à 45%. En zones Uh, elles seront autorisées sous la forme outeau uniquement, si la pente est inférieure à 45%.

- Cohérence architecturale de l'aménagement du village de Beaufort et densification urbaine. Remplacer les règles traitant de la hauteur des constructions de la zone Uh (structure d'hébergements touristiques) du centre bourg par celles de la zone Ua, qui l'entoure. Il n'y aura pas de règle de H/L max.

- Quelques corrections de mise en forme : remplacer le logo de la station Arêches-Beaufort par celui de la commune de Beaufort et quelques fautes de français à corriger.

Procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions souhaitées :

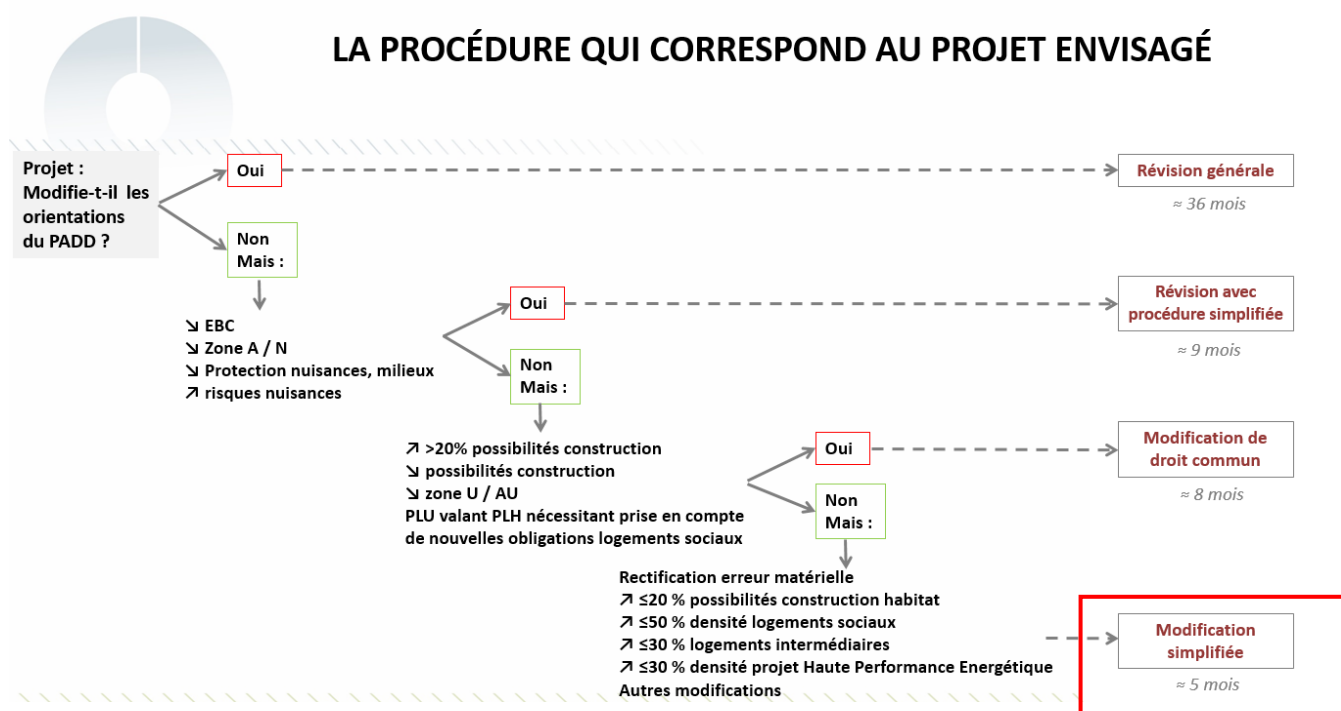
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision.

C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU de Beaufort. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de

coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).

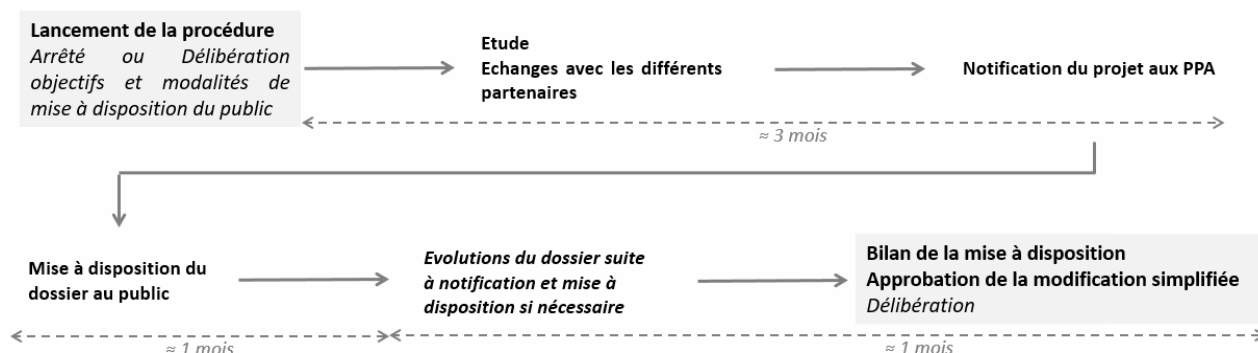
C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

Le dossier de modification a été notifié, avant la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition au public se déroulera du 14 avril 2020 au 14 mai 2020.



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de modification simplifiée

Par ailleurs, la présente procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

Rappel des orientations du PADD

1 PRÉSERVER L'ESPRIT DU VILLAGE ET LE CADRE DE VIE DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- 1.1 Avoir un développement respectueux du cadre environnemental
- 1.2 Assurer une bonne utilisation et une consommation raisonnée de l'espace foncier constructible.
- 1.3 Préserver les vues et perspectives sur le grand paysage
- 1.4 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune
- 1.5 Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement

2 DÉVELOPPER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE QUI REPOSE SUR LE TOURISME ET L'AGRICULTURE CONTRIBUANT A L'IDENTITÉ COMMUNALE

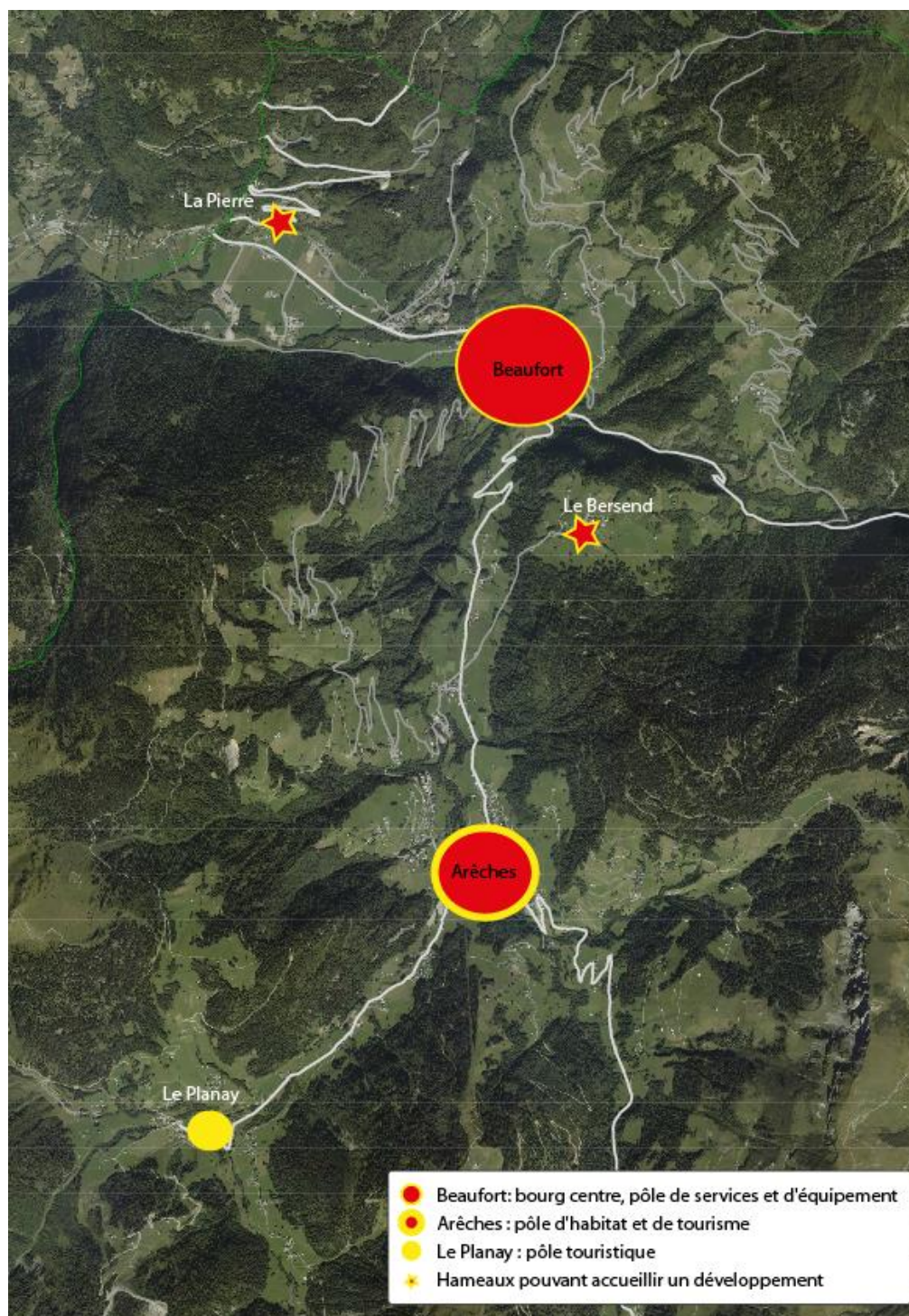
- 2.1 Poursuivre la restructuration du domaine skiable Arêches / La Planay
- 2.2 Diversification du parc immobilier touristique et l'offre de services
- 2.3 Affirmer un tourisme alternatif et complémentaire au ski
- 2.4 Préserver les espaces agricoles et limiter les conflits d'usage avec l'urbanisation.
- 2.5 Établir une synergie entre agriculture et environnement
- 2.6 Préserver les outils de production et le potentiel de développement et d'adaptation des exploitations agricoles
- 2.7 Travailler en collaboration avec les exploitants à la mise en valeur de leur activité
- 2.8 Préserver l'agriculture dans sa vocation sociale et paysagère
- 2.10 Complémentarité des différents secteurs d'activités
- 2.10 Protéger les espaces forestiers et affirmer l'économie sylvicole

3 ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES DIFFÉRENTES POLARITÉS COMMUNALES

- 3.1 Beaufort : bourg centre et camp de base touristique
- 3.2 Arêches : village de charme associant habitat permanent et attractivité touristique
- 3.3 Le Planay : développement du pôle touristique
- 3.4 Maîtriser l'urbanisation des hameaux

4 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPEMENTS DES DIFFÉRENTES POPULATIONS

- 4.1 Répondre aux besoins des populations actuelles et futures
- 4.2 Répondre aux attentes en matière de mobilité et de communication
- 4.3 Répondre aux attentes en matière de services et de loisirs



LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

1- Règlement écrit

Compléments sur les dispositions relatives aux ouvertures de toiture

Contexte et justifications

A l'usage, la commune s'est aperçue d'un besoin de précisions quant aux dispositions du règlement écrit, notamment sur les définitions et autorisations des ouvertures de toiture. Certains types d'ouvertures sont interdits et devraient être autorisés afin de respecter le cadre architectural et paysager de la commune de Beaufort. Le but est ainsi d'autoriser les lucarnes au sein de toutes les zones U, uniquement sur toiture de pente supérieures à 45%, afin de **permettre l'optimisation de l'utilisation des volumes sous toiture.**

Au sein de la zone Uh, destinée aux structures d'hébergement touristique, le but est également d'optimiser les volumes disponibles sous toiture en favorisant leur aménagement en autorisant les ouvertures de toiture, sous forme outeau uniquement afin de préserver le cadre architectural et paysager de la zone. Cette disposition ne concernera que les toitures présentant une pente de toit inférieure à 45%.

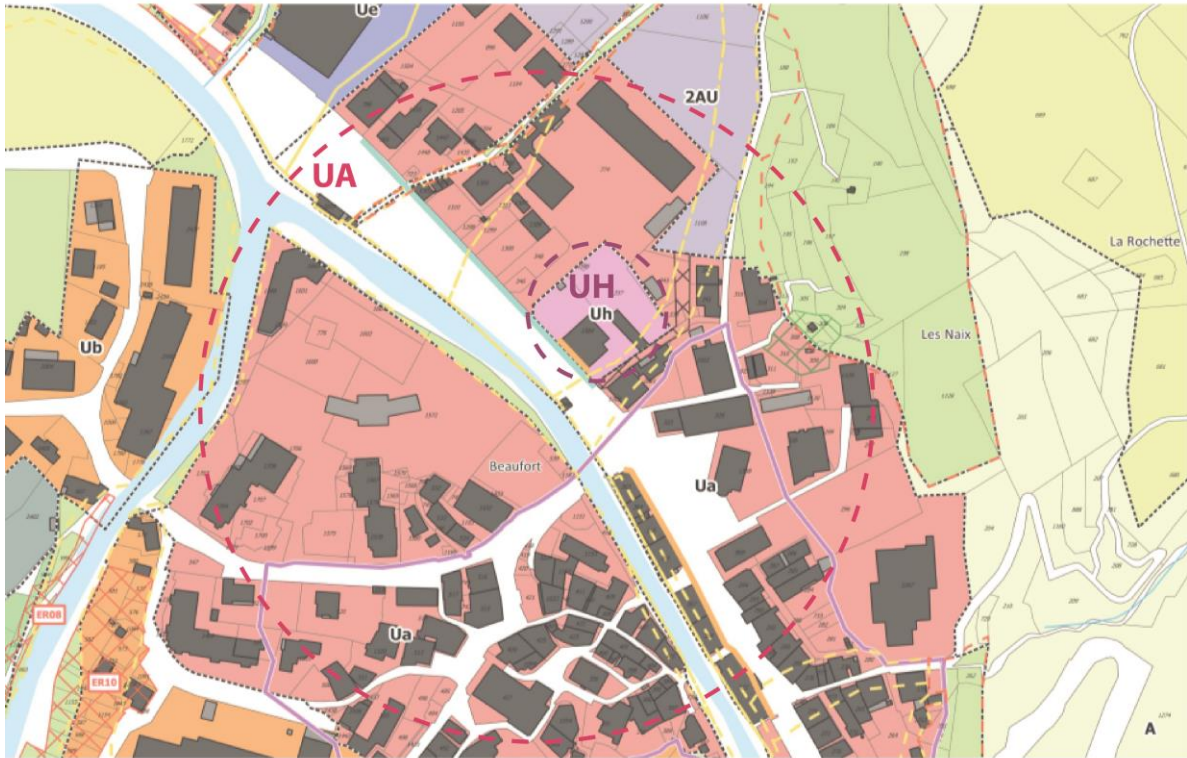
Au sein du règlement de chaque zone U, la partie II.3 traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. Cette partie comprend un paragraphe définissant les lucarnes et les dispositifs de toiture interdits. Cette définition est précisée afin d'autoriser les lucarnes.

Effets – règlement

<p><u>ARTICLES DU PLU</u></p>	<p><u>MODIFICATION DU REGLEMENT</u></p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications</p>
<p>Article 7 - Définitions</p>	<p><u>Lucarne</u> : La lucarne est une ouverture en toiture, comportant une baie verticale</p> <p><u>Outeau</u> : lucarne dont la face est triangulaire.</p>
<p>Zone U (excepté en Uh)</p> <p>Art. II.3.3 - Toitures</p>	<p><u>Lucarnes</u></p> <p>Sont interdits les lucarnes lorsque la pente principale de toiture est inférieure à 45 %, les défoncés de toiture et autres dispositifs d'éclairément faisant saillie par rapport au pan de toiture.</p>
<p>Zone Uh</p> <p>Art. II.3.3 - Toitures</p>	<p><u>Lucarnes</u></p> <p>Sont interdits les lucarnes autres que les outeaux, lorsque la pente principale de toiture est inférieure à 45 %, les défoncés de toiture et autres dispositifs d'éclairément faisant saillie par rapport au pan de toiture.</p>

Modification de la hauteur maximale en zone Uh

Le règlement actuel approuvé en 2019, prévoit deux règles de hauteur différentes concernant les zones Ua (Centralités des villages) et les zones Uh (Structures d'hébergements touristiques). Ces deux zones correspondent au centre du village et la zone Ua englobe la zone Uh en son centre.

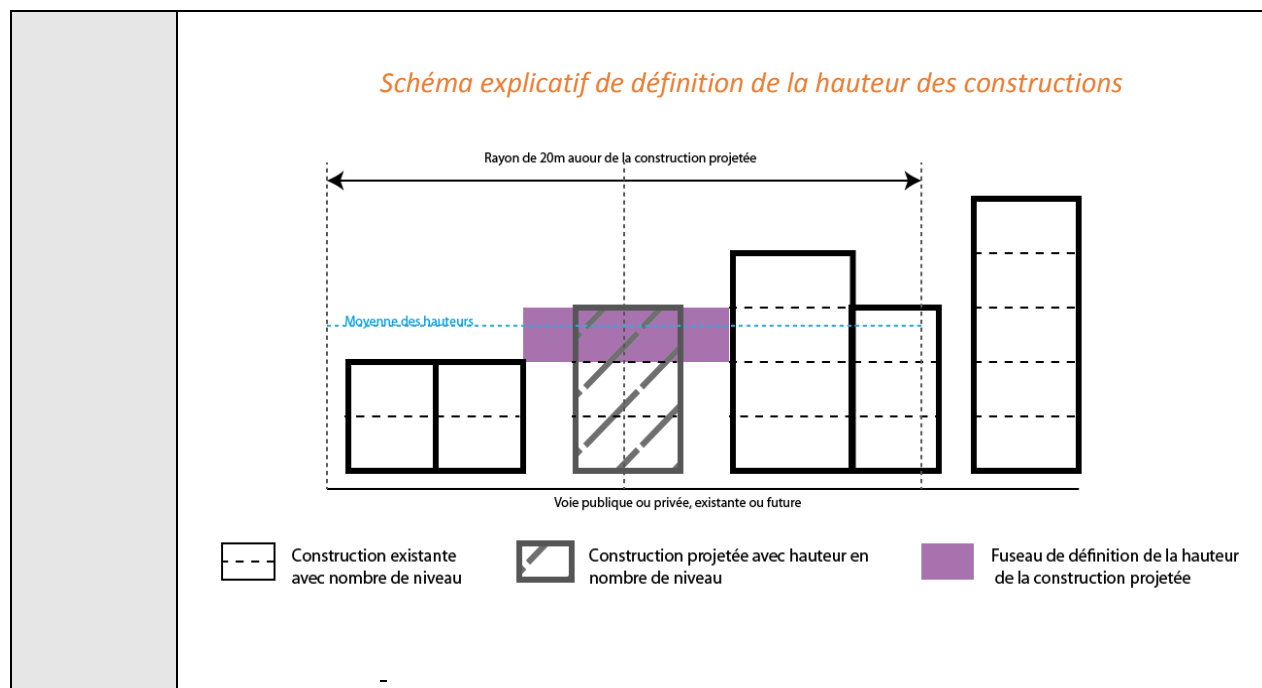


La commune souhaite uniformiser les règles de hauteur sur ces deux zones, afin de garantir une cohérence de l'architecture et du tissu urbain à l'échelle du centre du village.

Ainsi, le règlement de la zone Uh est uniformisé sur la base de celui de la zone Ua, en faisant référence aux hauteurs des constructions alentours et non plus à un rapport entre hauteur et largeur du bâtiment, comme règlementé actuellement.

Effets – règlement

Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé</p> <p>En orange : compléments/modifications</p>
	<p><u>II.2.1 - Hauteur des constructions</u></p> <p><u>Règle des zones Uh hors Centre Bourg de Beaufort :</u></p> <p>a. Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 m² d'emprise au sol, le bâtiment doit s'inscrire dans un gabarit d'une hauteur définie par un vélum parallèle au terrain naturel ou au terrain excavé s'il est visible, et mesuré en tout point du bâtiment hors éléments techniques (cf. définition en titre 1 du présent document) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16,00 m, selon la définition ci-dessus. - sur le secteur du Planay (au sein de la ZAC), les hauteurs pourront être ponctuellement plus importantes et atteindre 20,00 m selon la définition ci-dessus. - le rapport de la hauteur sur la largeur ne devra pas excéder 0,7 sur les façades pignon. <p>b. Pour les constructions et annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5,00 m en tout point lorsqu'elles font moins de 12 m² d'emprise au sol,</p> <p>Règle en zone Uh pour le Centre Bourg de Beaufort</p> <p>La hauteur des constructions sera compatible, avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes arrondie au niveau supérieur (les constructions avoisinantes étant celles existantes dans un rayon de 20 m autour de la construction projetée), sans que la différence de niveau avec la ou les constructions adjacentes, quand elles existent, n'excède pas plus ou moins 1 étage (<i>à justifier dans la notice explicative des PC et dans les insertions du projet</i>).</p> <p>Un ajustement de la règle de hauteur peut être accepté, le cas échéant, pour permettre une meilleure prise en compte du bâti existant environnant.</p> <p>Le cas échéant, s'il n'y a pas de construction dans un rayon de 20 m, la construction de références sera la construction la plus proche de la construction projetée.</p>



CONCLUSION

La présente modification permet au document d'urbanisme communal d'évoluer suite à une mise en œuvre concrète des règles soulevant des problématiques dans la version en vigueur.

Les modifications envisagées restent mineures et entrent pleinement dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.