

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 3

Notice explicative



SOMMAIRE

1. Préambule	3
1.1 - Documents d'urbanisme en vigueur	3
1.1.1 Objectifs de la modification simplifiée	3
1.1.2 Procédure de la modification simplifiée	4
2. Rappel des orientations du PADD	7
3. Modifications apportées au PLU	8
4. Conclusion	9

1. PREAMBULE

Beaufort est une commune rurale de Savoie située dans le beaufortain. Elle compte 2024 habitants (recensement 2022) sur une superficie de 15 270 hectares.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Arlysère qui regroupe 39 communes.

1.1 Document d'urbanisme en vigueur

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

Depuis, le document a connu des évolutions :

- 1/ Modification simplifiée n° 1 approuvée le 29 mai 2020
- 2/ Révision allégée n° 1 approuvée le 18 janvier 2021
- 3/ Modification simplifiée n° 2 approuvée le 27 mars 2023

1.1.1 Objectifs de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objectif d'intégrer au sein du règlement du PLU une règle relative à la hauteur des constructions en cas de prescriptions apportées par une étude de prise en compte des risques naturels et d'augmenter de 0.50 mètre la hauteur des constructions en zone 1AU dans un souci de densification de ces zones d'habitations en périphérie de bourg. Cette procédure permettra, en effet, de mieux prendre en considération les risques naturels et donc de les limiter.

Par ailleurs, une hauteur de 11.50 mètres au lieu de 11 mètres pour les zones 1AU, identifiées comme des secteurs stratégiques par le PLU, est plus adaptée pour atteindre :

- L'objectif de densification de ces zones (en compensation de l'urbanisation résidentielle des hameaux),
- L'objectif de diversification des formes d'habitat (recherche notamment de mixité sociale).

Cette règle de hauteur permet une meilleure traduction des orientations du PADD et des enjeux mis en exergue par le rapport de présentation sur ces zones.

1.1.2 Procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions souhaitées :

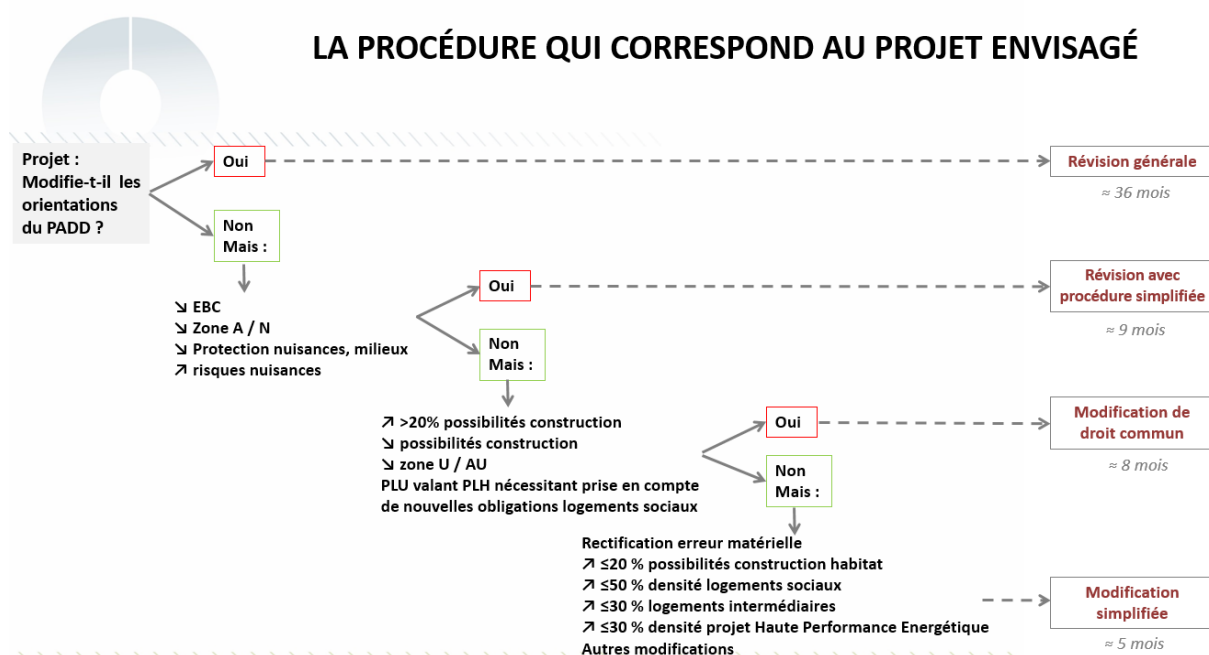
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une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

Conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle mais également lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- 1° De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° De diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas présent, la présente procédure entre pleinement dans ce cadre.



Les procédures de modification (de droit commun et simplifiée) sont définies aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Procédure

La prescription (étape 1)

Elle relève de l'initiative du maire ou du président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de planification et peut prendre la forme d'un arrêté qui fixe les objectifs poursuivis.

Cet arrêté doit faire l'objet des mesures de publicités suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois
- Inscription au registre des actes administratifs pour les communes de plus de 3500 habitants.

Il est également transmis au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité

La notification du projet aux Personnes Publiques Associées (étape 2)

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié pour avis aux services de l'État (préfecture ou sous-préfecture et DDT).

Le projet de modification doit également être soumis pour avis Personnes Publiques Associées (PPA) avant la consultation du public.

Ces avis doivent être joints au dossier mis à disposition du public.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, la commune de Beaufort a prévu de notifier le dossier aux Personnes Publiques Associées mentionnées au titre de l'article L132-7 et L123-9 du Code de l'Urbanisme.

La consultation du public (étape 3)

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois. Elle est conduite sous la responsabilité du maire.

Une délibération en conseil municipal fixe les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification ;

La mise à disposition, qui doit durer au minimum un mois, doit être annoncée au public, au moins 8 jours avant son début par voie d'affichage et parution dans un journal du département.

L'approbation (étape 4)

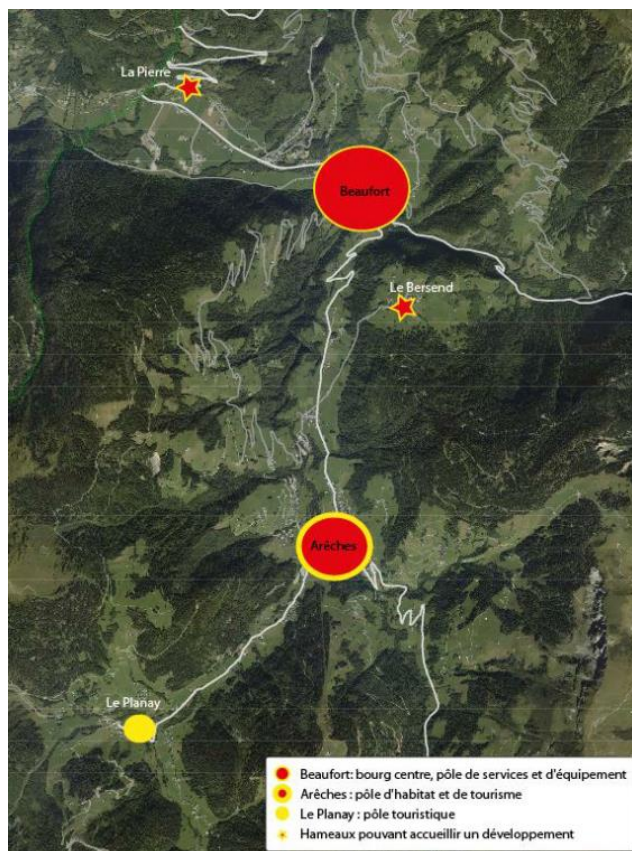
Le maire présente au conseil municipal le bilan de la mise à disposition. Ce dernier approuve ensuite le projet de modification éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des observations et propositions du public. Enfin, après réception de la délibération d'approbation en préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité, la modification simplifiée devient exécutoire de plein droit.

2. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les actions que la commune de Beaufort souhaite mettre en œuvre afin de promouvoir un développement maîtrisé de son territoire, dans un esprit d'affirmation de l'identité communale, de mixité urbaine et sociale, cohérente avec l'exigence de préservation des grands équilibres environnementaux, au sein de la communauté d'agglomération.

Dans ce cadre, le PADD, qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en quatre axes :

- 1- Préserver l'esprit du village et le cadre de vie dans une logique de développement durable,
- 2- Développer la dynamique économique qui repose sur le tourisme et l'agriculture contribuant à l'identité communale,
- 3- Organiser le développement communal autour des différentes polarités communales,
- 4- Répondre aux besoins en logements et en équipements des différentes populations.



3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est modifié comme suit s'agissant de la règle alternative à la hauteur maximum pour la prise en compte des risques :
« Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite par une étude pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par cette prescription ».

En plus de cette modification applicable à toutes les zones, le règlement du PLU est modifié comme suit pour les zones 1AU :

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments / modifications
<u>Zone 1AU</u> <u>II.2.1 – Hauteur des constructions</u> c. Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 m ² 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) : - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,00 m, selon la définition ci-dessus. - Le rapport de la hauteur sur la largeur ne devra pas excéder 0,7 sur les façades pignon. d. Pour les constructions et annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5,00 m en tout point lorsqu'elles font moins de 12 m ² d'emprise au sol	<u>Zone 1AU</u> <u>II.2.1 – Hauteur des constructions</u> c. Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 m ² 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) : - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11,50 m , selon la définition ci-dessus. - Le rapport de la hauteur sur la largeur ne devra pas excéder 0,7 sur les façades pignon. d. Pour les constructions et annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5,00 m en tout point lorsqu'elles font moins de 12 m ² d'emprise au sol

4. CONCLUSION

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

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