



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier 21042

Modification simplifiée n°2 Notice explicative

Document arrêté le : 21 février 2022 Le Maire :	Document approuvé le : Le Maire :
-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. Preamble	3
1.1. Le document d'urbanisme en vigueur.....	3
2. les modifications apportees au plu	6
2.1. Modifications concernant le règlement écrit et graphique	6
2.2. Modification du règlement graphique	19
3. Conclusion	38

1. PREAMBULE

1.1. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Beaufort a approuvé son PLU en Janvier 2019. Depuis le document a connu deux évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mai 2020
- Révision allégée approuvée le 18 Janvier 2021

Les objectifs de la modification simplifiée n°2

- *Faire évoluer le règlement à la marge :*
 - o Clarifier et simplifier la notion d'annexe
 - o Autoriser les HLL au sein de la zone UI (secteur de loisirs)
 - o Limiter les dispositifs à clairevoie
 - o Clarifier la règle de ratios de stationnement à respecter
 - o Assouplissement des règles de gabarit par rapport à l'isolation par l'extérieur
 - o Suppression de la règle de hauteur pour les annexes de moins de 20m2
 - o Suppression du terme de : « caractère bioclimatique des constructions »
 - o Correction de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement
- *Extension du périmètre d'un STECAL (Ac) en vue de permettre l'extension limitée du bâtiment*
- *Identifier des constructions pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L151-19 du CU et proposer des règles adaptées à leur réhabilitation pour ne pas les dénaturer*
- *Permettre les changements de destination sur 8 bâtiments supplémentaires*
- *Permettre la création d'une piste de ski-roue (modification du zonage A et N → Alsp / Nlsp)*
- *Modifier le classement de la ZA des Glières (1AUe → Ue)*
- *Mettre à jour certains Emplacements Réservés à la suite d'évolution des besoins et en supprimer*

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

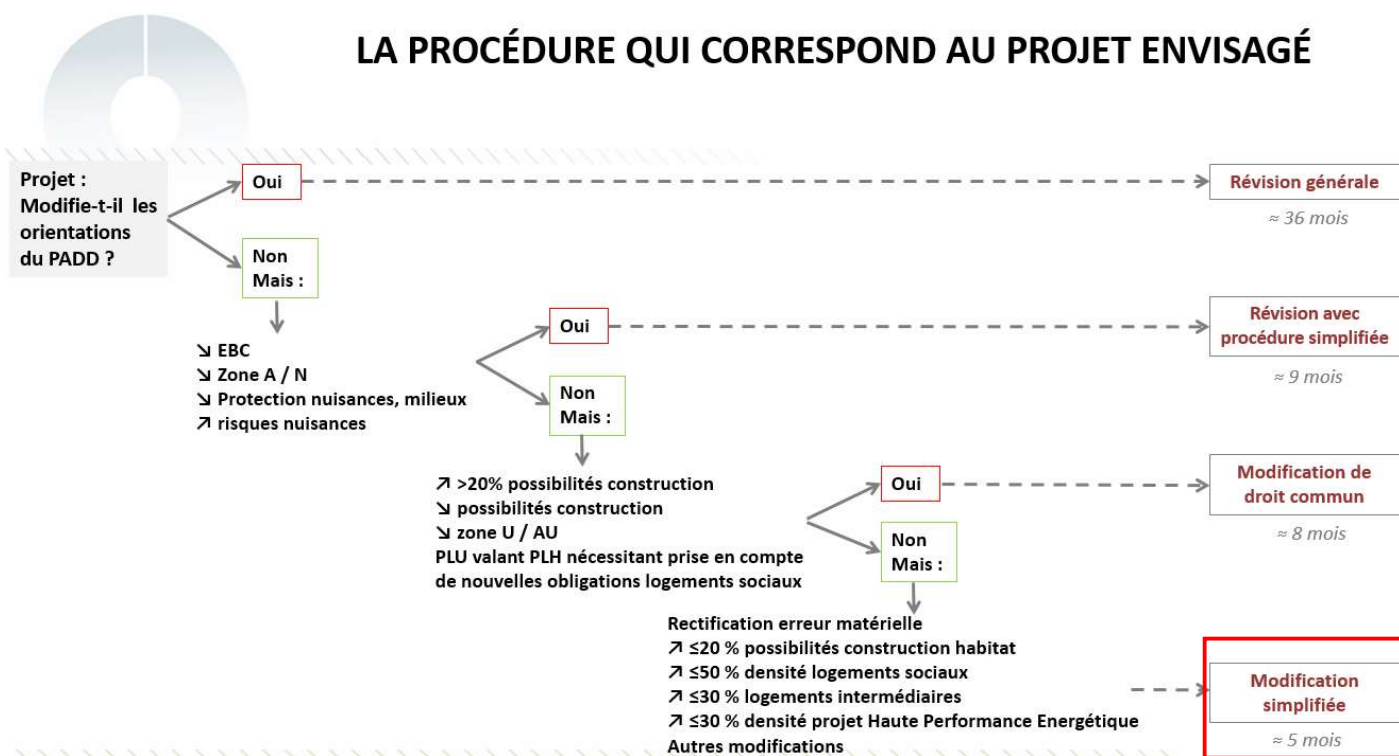
Les évolutions souhaitées :

- 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).

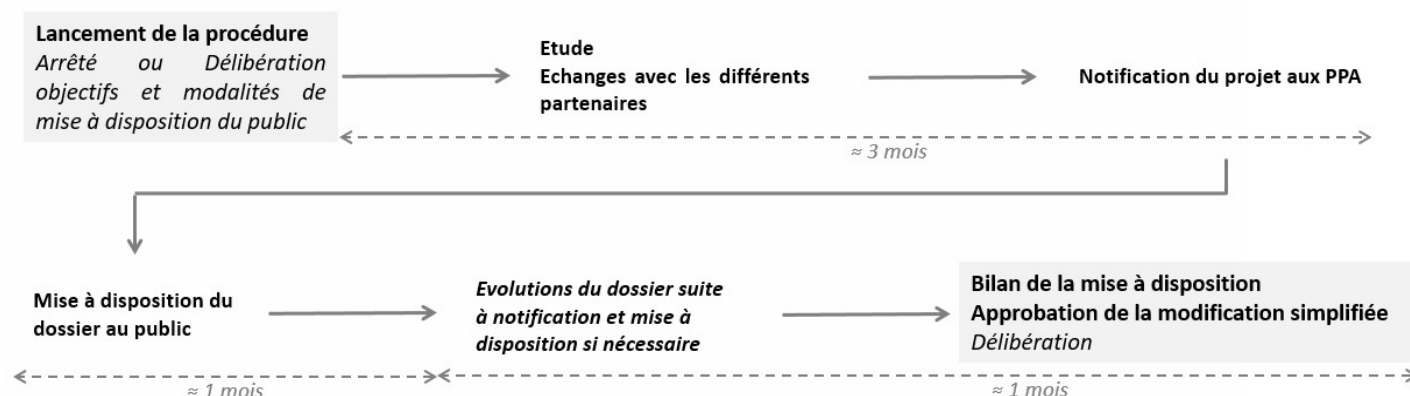
C'est la procédure de modification simplifiée qui est menée, régie par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 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 dans le choix de la procédure

Le dossier de modification simplifiée sera 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 du public est prévue du 16 mai au 16 juin 2022.



Graphique illustrant le déroulement de la procédure de modification simplifiée

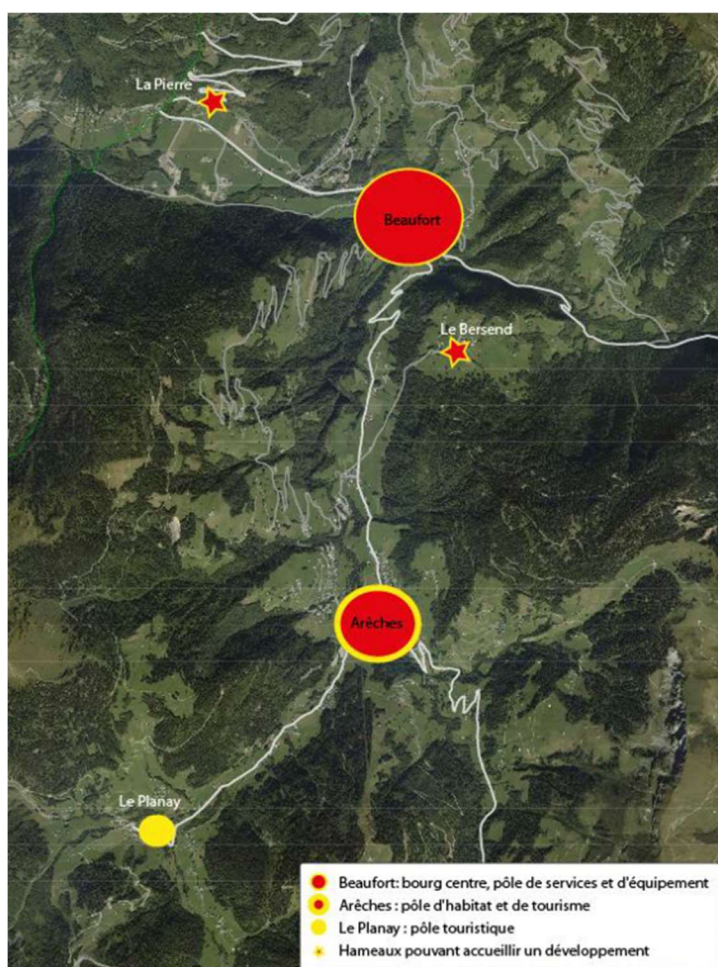
Par ailleurs, la présente procédure a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

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 A 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



Carte de synthèse de l'armature territoriale identifiée au PADD

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. Modifications concernant le règlement écrit et graphique

Annexes

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite clarifier la définition des annexes (p.7 du règlement écrit), concernant le caractère secondaire des annexes.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p>Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (50% max de la SP de la construction principale), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.</p> <p>Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p>	<p>Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (50% max de la SP de la construction principale), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.</p> <p>Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p>

Habitat Léger de Loisir en zone UL

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite permettre la réalisation d'Habitat Léger de Loisir ainsi que les constructions de petite taille à destination touristique au sein de la zone UL (secteurs de loisirs) afin de permettre le développement du camping et d'une offre touristique complémentaire de type HLL.

Le périmètre de la zone UL demeure inchangé suite à la procédure de modification.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</u></p> <p><u>CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION</u></p> <p><u>I.1 — Il s'agit de favoriser les hébergements légers de loisirs ainsi que toutes les activités associées à ces usages</u></p> <p>Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p><u>I.2</u> — Sont formellement interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces de gros - Les hébergements hôteliers et touristiques - L'artisanat - Les industries - Les entrepôts - Les exploitations agricoles et forestières 	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</u></p> <p><u>CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION</u></p> <p><u>I.1 — Il s'agit de favoriser les hébergements légers de loisirs ainsi que toutes les activités associées à ces usages</u></p> <p>Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p><u>I.2</u> — Sont formellement interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces de gros — Les hébergements hôteliers et touristiques - L'artisanat - Les industries - Les entrepôts - Les exploitations agricoles et forestières

Dispositifs à clairevoie

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite limiter, sans pour autant l'interdire le développement des dispositifs non-occultants à clairevoie et encadrer leur taille, afin de limiter l'atteinte au caractère architectural et patrimonial remarquable de la commune.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE</u></p> <p><u>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</u></p> <p><u>II. 3.4 – Aspect des façades</u></p> <p>Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.</p> <p>Les couleurs des façades doivent être en cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement proche. Les couleurs primaires et vives sont interdites.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE</u></p> <p><u>CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</u></p> <p><u>II. 3.4 – Aspect des façades</u></p> <p>Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.</p> <p>Les couleurs des façades doivent être en cohérence avec les constructions existantes dans l'environnement proche. Les couleurs primaires et vives sont interdites.</p> <p>Concernant les ouvertures en façade, les dispositifs à clairevoie doivent rester minoritaires et de dimension limitée, en proportion moindre par rapport à l'ouverture de chaque façade et à l'échelle de chaque façade.</p>

Stationnements

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite clarifier les règles de ratios de stationnements à respecter, car la règle en vigueur présente des difficultés d'interprétation lors de l'instruction de certains permis de construire.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub, Uam, Um, Uh, AU et 1AUh</u></p> <p>II.5.2 <u>Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :</u></p> <p>1 place par logement et 1 place pour 60 m² de surface de plancher. 50% des places arrondies à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale</p> <p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Les stationnements devront être traités tant que possible au regard du déneigement, dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagné d'un volet paysager qualitatif.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub, Uam, Um, Uh, AU et 1AUh</u></p> <p>II.5.2. <u>Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :</u></p> <p>Pour les constructions nouvelles, il est exigé 2 places par logement minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-delà des 60 premiers m². 50% des places arrondies à l'unité inférieure doivent être obligatoirement couvertes, sauf impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Concernant l'évolution du bâti existant, le nombre de places de stationnement à réaliser doit se baser sur la surface de plancher globale, déduction faite des places théoriques correspondant aux surfaces de plancher préexistantes.</p> <p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Les stationnements devront être traités tant que possible au regard du déneigement, dans un matériau favorisant la perméabilité du sol et accompagné d'un volet paysager qualitatif.</p> <p>En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, le nombre de places de stationnement à réaliser doit se baser sur la surface de plancher globale, déduction faite des places théoriques correspondant aux surfaces de plancher préexistantes.</p> <p>Il est exigé 2 places par logement et 1 place pour 60 m² de surface de plancher d'habitation entamée.</p>

Gabarits des constructions

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune a souhaité règlementer le rapport entre la hauteur et la largeur des constructions neuves, en limitant ce ratio à 0,7. Les constructions de moins de 12 m² ne sont pas concernées par cette règle. La commune souhaite augmenter ce seuil à 20 m², afin de ne pas bloquer la réalisation d'annexes par exemple.

De plus, le règlement précise que ces dispositions ne tiennent pas compte des dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions, notamment des toitures, effectués à posteriori sur les constructions existantes, afin de favoriser leur installation.

→ Ce point doit également être modifié au sein :

- Du Rapport de présentation du PLU.
- Du règlement écrit : Reprendre la règle au sein de l'en-tête de chapitre

La commune souhaite que ce ratio de 0,7 ne prenne pas en compte les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uam, Um, Uh, AU, 1AUh, A et N</u></p> <p><u>II. 2.1 – Hauteur des constructions</u></p> <p>c. 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 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. <p>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 m² d'emprise au sol</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uam, Um, Uh, AU, 1AUh, A et N</u></p> <p><u>II. 2. – Hauteur des constructions</u></p> <p>Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur, à condition qu'elle ne dépasse pas 30 centimètres</p> <p>c. Pour l'ensemble des constructions de plus de 20 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 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. <p>Ces dispositions ne tiennent pas compte des dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions, notamment des toitures, effectués a posteriori sur les constructions existantes.</p> <p>d. Pour les constructions et annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5,00 m en tout point lorsqu'elles font moins de 20 m² d'emprise au sol</p>

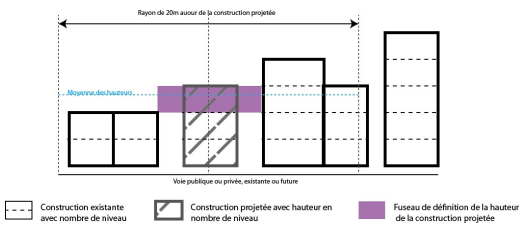
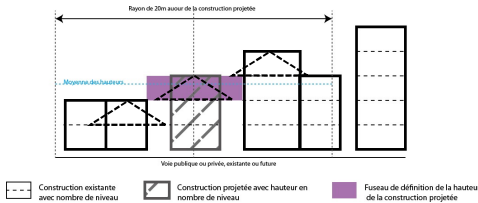
Gabarits des constructions en zone Ua et Ub

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La règle de gabarit est maintenue en l'état et le règlement précise que les combles et niveaux sous toiture sont pris en compte dans la règle. Le schéma est mis à jour en ce sens le cas de toitures à pans, représentant la majorité des cas.

De plus, la collectivité estime inutile d'appliquer cette règle aux annexes de moins de 20 m² car elles présentent un caractère accessoire par rapport aux constructions principales. L'homogénéité de leur hauteur n'est donc pas requise.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua et Ub</u></p> <p><u>II.2.1. - Hauteur des constructions</u></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 (à justifier dans la notice explicative des PC et dans les insertions du projet).</p>  <p>Rayon de 20m autour de la construction projetée</p> <p>Niveau des hauteurs</p> <p>Vie publique ou privée, existante ou future</p> <p>Construction existante avec nombre de niveau</p> <p>Construction projetée avec hauteur en nombre de niveau</p> <p>Fuseau de définition de la hauteur de la construction projetée</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua et Ub</u></p> <p><u>II.2. - Hauteur des constructions</u></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 (à justifier dans la notice explicative des PC et dans les insertions du projet).</p> <p>Les annexes de moins de 20 m² sont exonérées de cette règle.</p>  <p>Rayon de 20m autour de la construction projetée</p> <p>Niveau des hauteurs</p> <p>Vie publique ou privée, existante ou future</p> <p>Construction existante avec nombre de niveau</p> <p>Construction projetée avec hauteur en nombre de niveau</p> <p>Fuseau de définition de la hauteur de la construction projetée</p>

Implantation des constructions par rapport aux voies

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite clarifier la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies circulables. En effet, ce dernier terme apparaît trop largement interprétable lors du dépôt et de l'instruction des permis de construire. Il est précisé que la règle s'applique aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle d'implantation des garages enterrés doit respecter un recul de 5,00 m par rapport aux emprises publiques et 2,50 m en cas d'accès parallèle à la voirie. L'objectif est d'assurer la sécurité de l'entrée / sortie des véhicules.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub, Uam, Um, Uh, Ue, AU, 1AUh et 1AUe</u></p> <p><u>III.1.1 - Dispositions concernant la voirie</u></p> <p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.</p> <p>Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 m depuis la bordure de voirie circulaire.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua, Ub, Uam, Um, Uh, Ue, AU, 1AUh et 1AUe</u></p> <p><u>III.1.1- Dispositions concernant la voirie</u></p> <p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.</p> <p>Les accès directs aux voies communales et départementales devront se faire perpendiculairement, selon une pente inférieure à 5% sur une longueur de 5 m depuis la bordure de voirie circulaire publique ou de la voie privée ouverte à la circulation publique.</p>
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Um, Uh, UI, Ue, AU, 1AUh, 1AUe, A et N</u></p> <p><u>II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques et aux voies :</u></p> <p>a. Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport à la bordure de voirie circulaire</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub, Um, Uh, UI, Ue, AU, 1AUh, 1AUe, A et N</u></p> <p><u>II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques et aux voies :</u></p> <p>Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport à la bordure de voirie circulaire publique ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique</p>
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub</u></p> <p><u>II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques et aux voies :</u></p> <p>a. Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport aux limites du domaine public.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub</u></p> <p><u>II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques et aux voies :</u></p> <p>a. Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5,00 m au mur par rapport aux limites du domaine public à la bordure de voirie publique ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique</p>
<p><u>Um II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques :</u></p> <p>d. L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures, 	<p><u>Um II. 1.1 – Par rapport aux emprises publiques :</u></p> <p>D. L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> —Stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, et leurs infrastructures,

<p><u>Um II. 1.2 – Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>c. L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes. (Par exemple, une construction d'habitation édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 5 mètres).</p>	<p><u>Um II. 1.2 – Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>c. L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes. (Par exemple, une construction d'habitation édifiée à 1 mètre d'une voie ou emprise publique pourra réaliser une extension en maintenant ce retrait de 1 mètre sans rapprochement de la voie ou emprise publique et sans recul possible inférieur à 5 mètres).</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Suppression du terme « caractère bioclimatique des constructions »

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite supprimer ce terme du règlement écrit, car il apparaît difficilement interprétable et ne fait référence à aucun mode constructif en particulier.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>II.1.2. - Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Dans les secteurs où l'ordre continu est la règle, cet ordre doit être poursuivi.</p> <p>Dans les autres cas, l'implantation des constructions et des annexes est libre, toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.</i> 	<p><u>II.1.2. - Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>Dans les secteurs où l'ordre continu est la règle, cet ordre doit être poursuivi.</p> <p>Dans les autres cas, l'implantation des constructions et des annexes est libre, toutefois :</p> <p>— L'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'une construction "bioclimatique" ne devra pas gêner son bon fonctionnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation optimale sera recherchée au regard de l'ensoleillement et de l'éclairement naturel.

Correction d'erreurs matérielles

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Certaines parties du règlement de la zone N font référence à la zone A, il s'agit d'une erreur de plume.
P. 111, la limite de 12 0m² est en fait de 12 m², il s'agit d'une erreur de plume.

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
I.2.7 Secteur indicé « sp » En complément des autorisations des zones A pourront être envisagés :	I.2.7 Secteur indicé « sp » En complément des autorisations des zones A N pourront être envisagés :
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe</u> h. Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 0m ² d'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout de toiture.	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe</u> h. Pour l'ensemble des constructions de plus de 12 0 m ² d'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout de toiture.

Une erreur de plume est relevée dans le règlement pour les constructions autorisées au sein de la zone Nl. L'alinéa U est supprimé car la règle est déjà mentionnée au point T (p 136), pour les installations et aménagements nécessaires aux activités de découverte culturelles, sportives et de loisirs autorisés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et le site et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> 1.3.2 — Les travaux, installations et aménagements <i>u. Les installations et aménagements nécessaires aux activités de découverte et de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.</i>	<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u> 1.3.2 — Les travaux, installations et aménagements <i>u. — Les installations et aménagements nécessaires aux activités de découverte et de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.</i>

Extension du périmètre d'un STECAL et ajustement des règles (zone Ac)

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Zone Ac de Roselend

La commune souhaite permettre l'aménagement d'un commerce dans un chalet d'alpage repéré à ce titre, dans le secteur de Roselend.

Elle veut étendre la zone Ac de Roselend sur la parcelle cadastrée F 667 sur une surface de 630 m² environ, afin de permettre l'extension mesurée du bâtiment existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale, par rapport à l'emprise au sol mesurée à la date d'approbation du PLU. Ce secteur n'est pas situé à proximité d'un siège d'exploitation agricole.

Il est proposé d'étendre un secteur Ac, au sein duquel peuvent être autorisés les commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et de service public, en vue de permettre l'accueil d'un commerce.

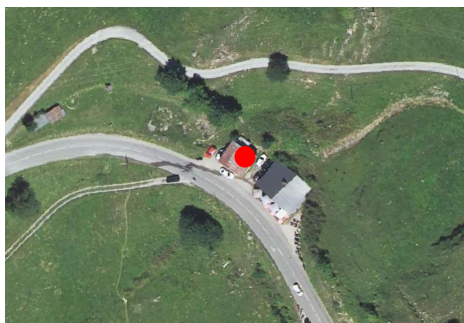
Le projet d'extension devra s'inscrire en cohérence avec le règlement de la zone Ac actuel autorisant :

La modification de l'aspect extérieur à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur ;

Les modifications doivent composer un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique (y compris de service de déneigement ou autres) complémentaire à l'existant.

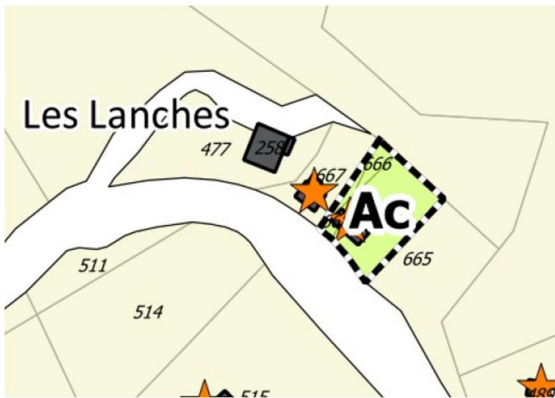
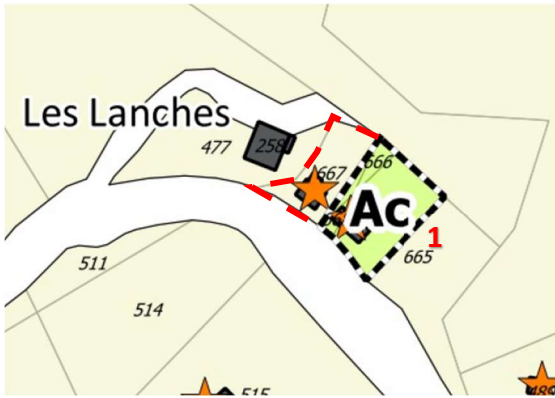
En zones Ac :

Afin de maintenir les bâtiments d'activités et d'en permettre le développement, la commune souhaite interdire le changement de destination pour de l'habitation.



Chalet d'alpage Les Lanches

EFFETS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan de zonage opposable	Plan de zonage Modification Simplifiée n°2
	

EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ac</u></p> <p><u>I.2.1 — Travaux sur le bâti existant</u></p> <p>c. Pour les constructions existantes identifiées en Ac au plan de zonage sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination pour habitation 	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ac</u></p> <p><u>I.2.1 — Travaux sur le bâti existant</u></p> <p>c. Pour les constructions existantes identifiées en Ac au plan de zonage sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination, <i>sauf pour la destination d'habitation</i>

2.2. Modification du règlement graphique

Inscription de constructions patrimoniales

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

La commune souhaite mettre en place les conditions permettant de protéger le patrimoine bâti en lien avec la construction des barrages EDF sur la commune. Ainsi, 37 bâtiments sont identifiés sur le village d'Arèches. Ces éléments sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, les constructions concernées sont soumises au permis de démolir. Le règlement d'urbanisme est également complété et adapté à la prise en compte des spécificités architecturales des constructions (proportions, hauteur, bardage bois horizontal, menuiseries bicolores de teinte blanche et colorée rouge ou vert, toiture en bac acier).



Maisons d'habitation construites pour les chantiers des barrages

Plan de zonage opposable	Complément au Plan de zonage
	 <p data-bbox="831 1644 1385 1709"><i>Les points rouges correspondent aux constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du CU</i></p>

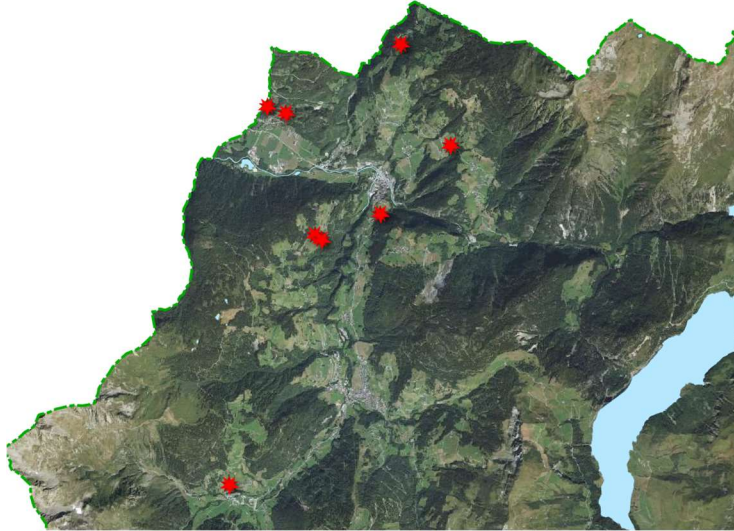
EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p>I.3.2 –Travaux sur le bâti existant</p> <p>e. Le permis de démolir est applicable pour le petit patrimoine (fours, mazot traditionnels, oratoire, bassins, caves à lait, moulins, chapelles... ...) identifiés au plan de zonage.</p>	<p>I.3.2 –Travaux sur le bâti existant</p> <p>e. Le permis de démolir est applicable pour le petit patrimoine (fours, mazot traditionnels, oratoire, bassins, caves à lait, moulins, chapelles... ...) et les constructions identifiées au plan de zonage.</p> <p>g. Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du CU, les projets d'aménagements doivent contribuer à conserver un aspect proche du bâtiment d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couleur identique à l'existant ; - Madrier de 20 cm ou bardage mince de 13 cm comme existant ; - Pannes triples décalées en bout avant et arrière où arrière comme l'existant ; - Volet bicolore blanc et (rouge ou vert ou jaune) couleur vive ; - Toiture tôle RAL 7022 : - Hauteur inchangée par rapport à l'origine. Seuls les rehaussements pour isolation de toiture sont autorisés ; - Sens du faîtage inchangé par rapport à l'origine ;

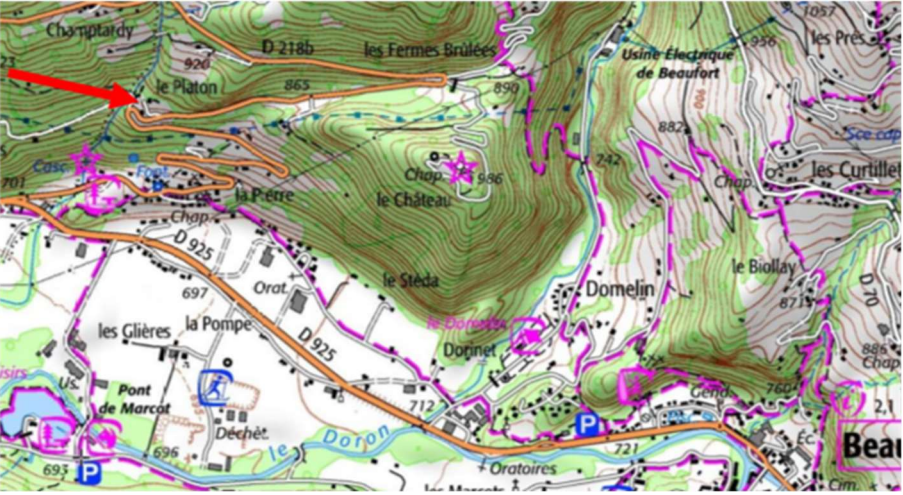

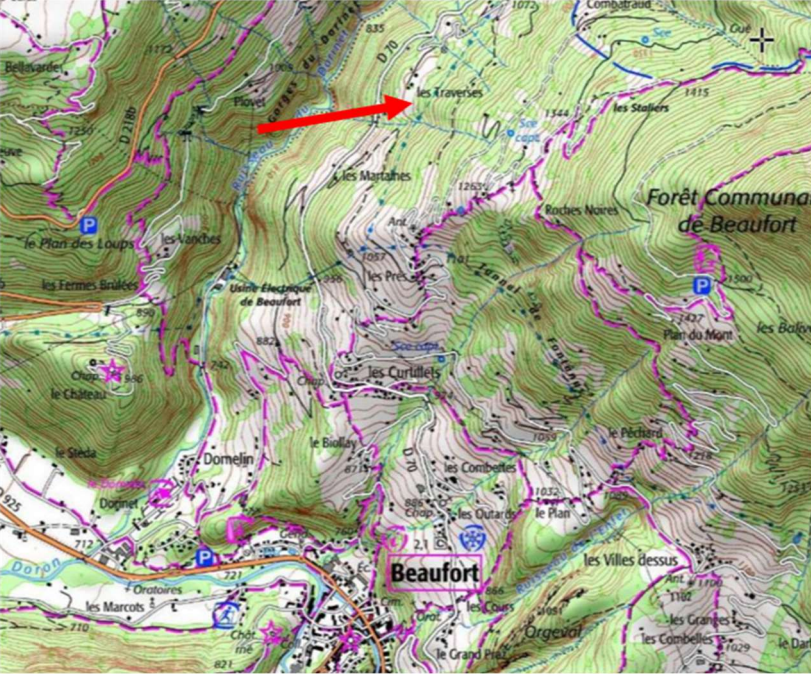


Changement de destination des constructions

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

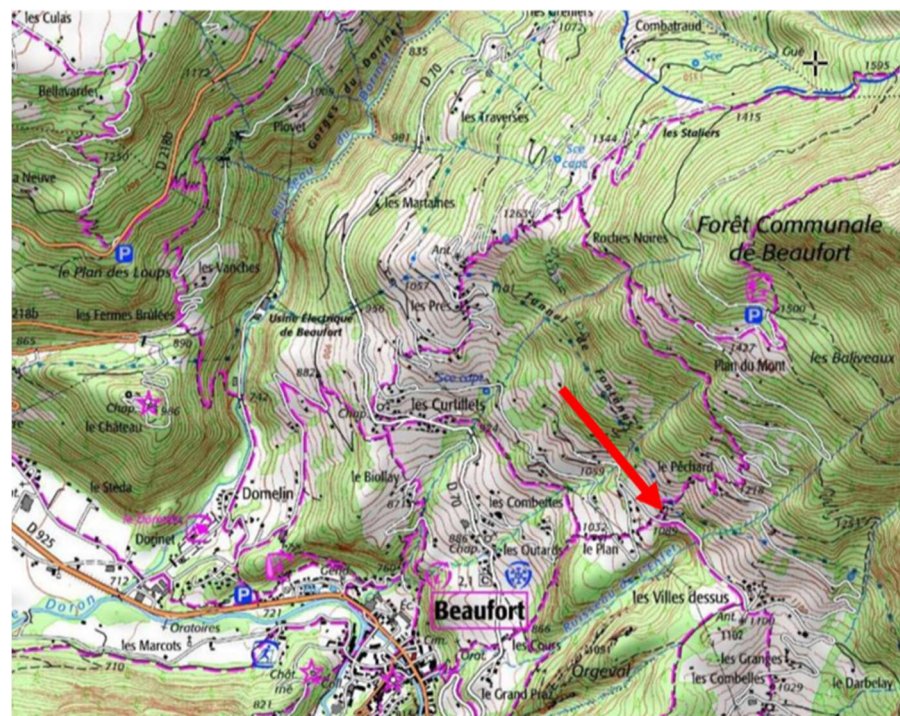
Lors de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité permettre le changement de destination de certaines constructions sur son territoire. Celles-ci sont identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme. La Commune souhaite permettre le changement de destination de 8 autres constructions de destinations actuelles mixtes habitation-agricole. Ces bâtiments, accessibles, n'ont plus actuellement d'usage agricole



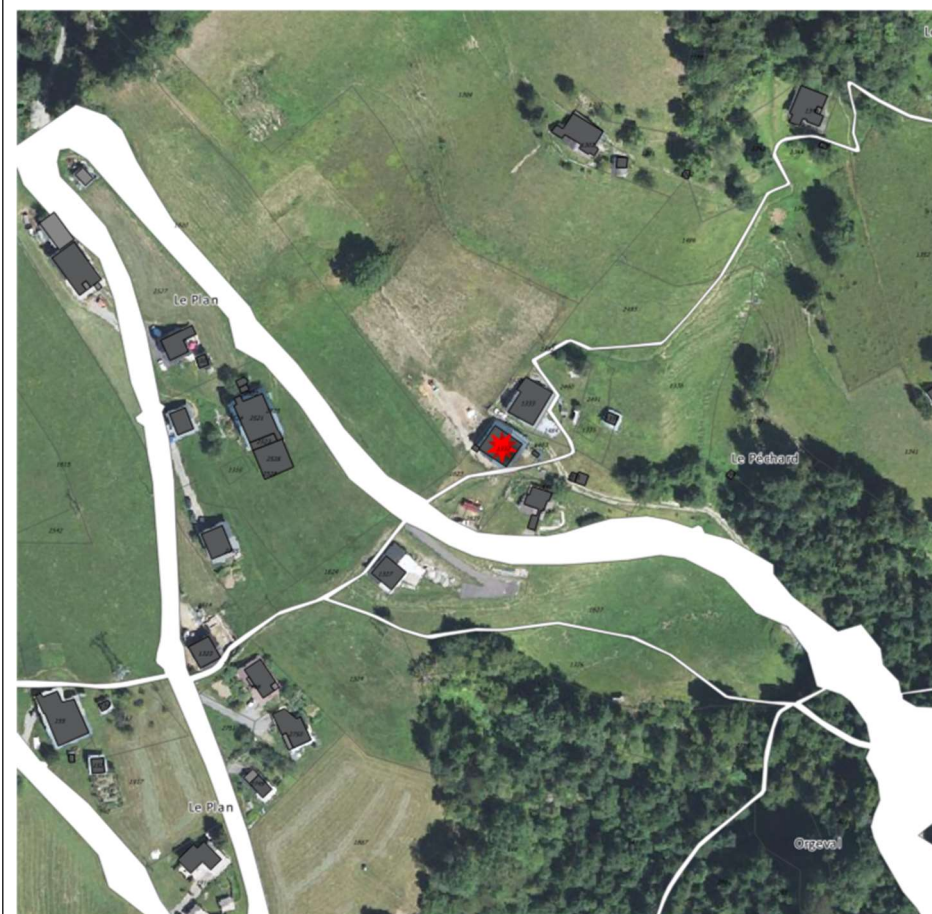
Ces constructions sont identifiées dans le tableau ci-dessous :

Situation	Extrait cadastrale	Photo état existant
<p>Le Platon</p> 	<p>Parcelle A1148</p> 	<p>(représentation d'un projet non-réalisé)</p> 
<p>Les Traverses</p> 	<p>Parcelle C862</p> 	

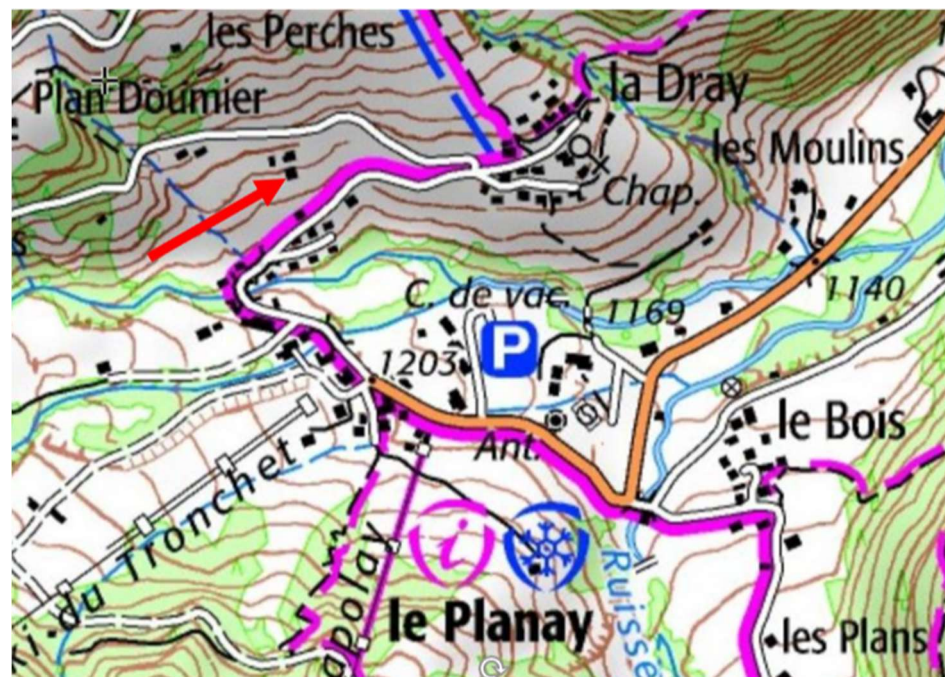
Le Pechard



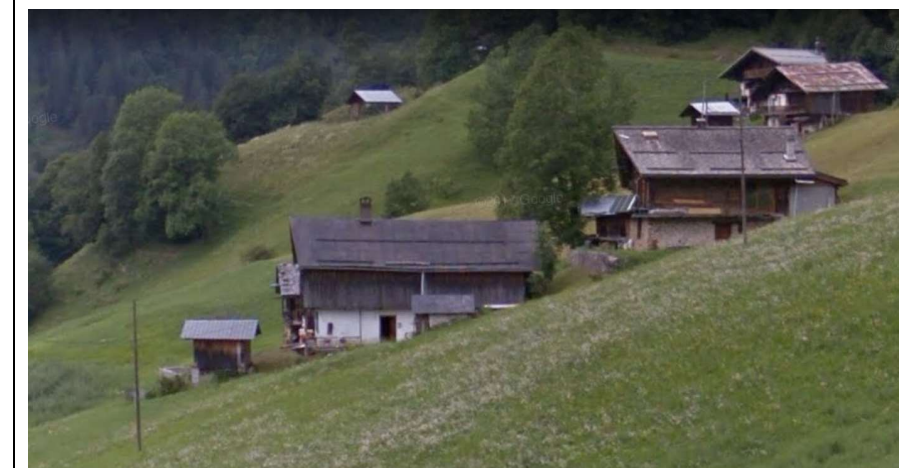
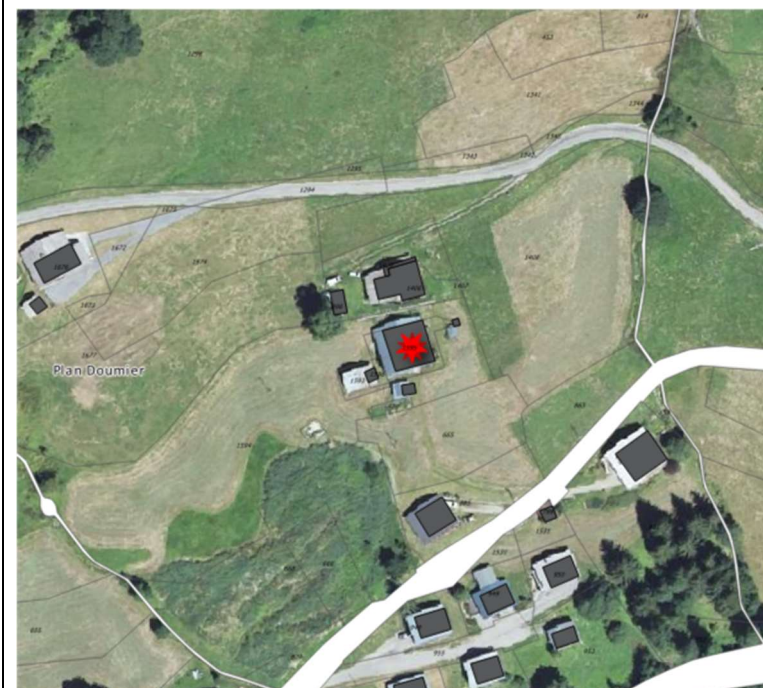
Parcelle C1332



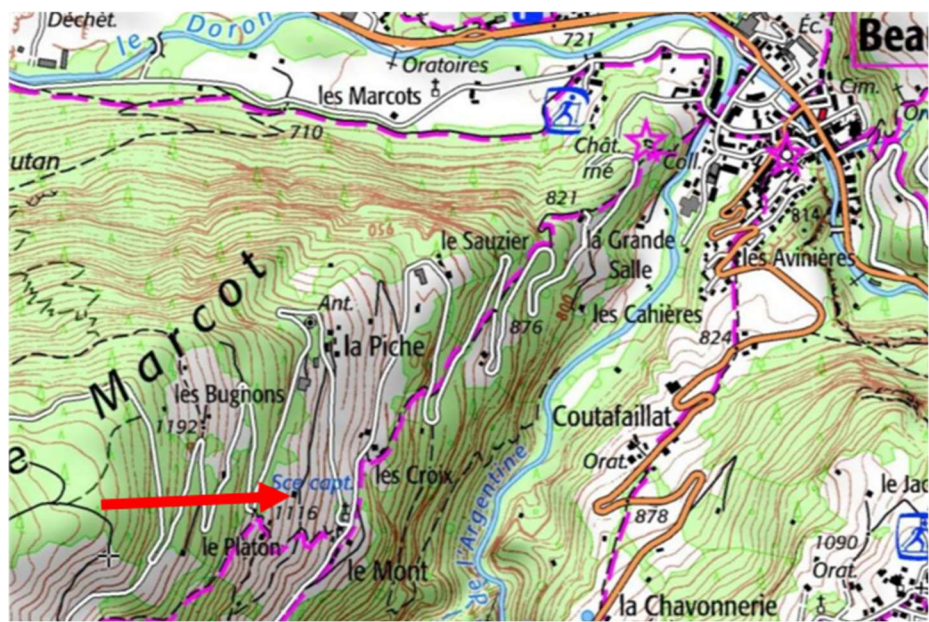
Plan Doumier



Parcelle K1595



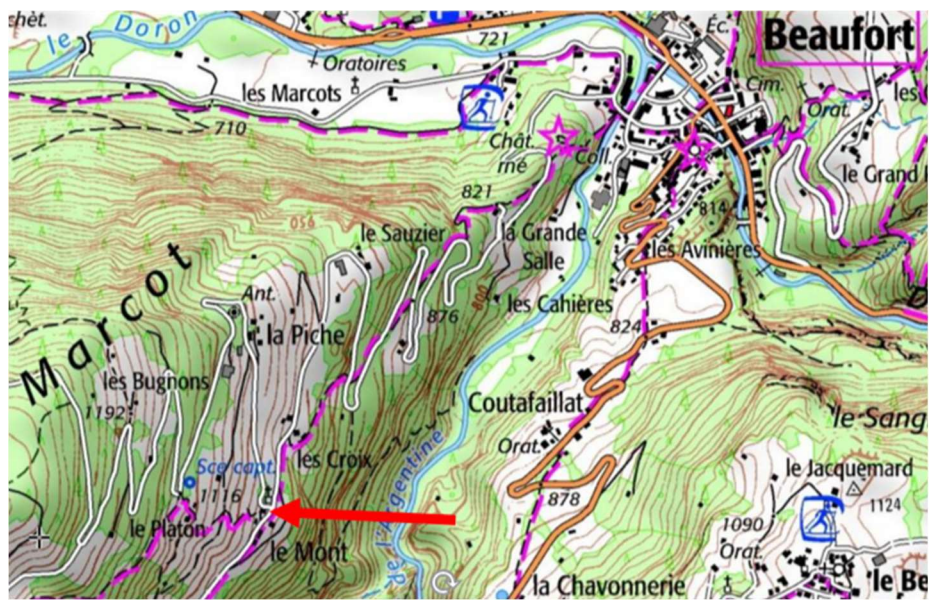
Le Mont



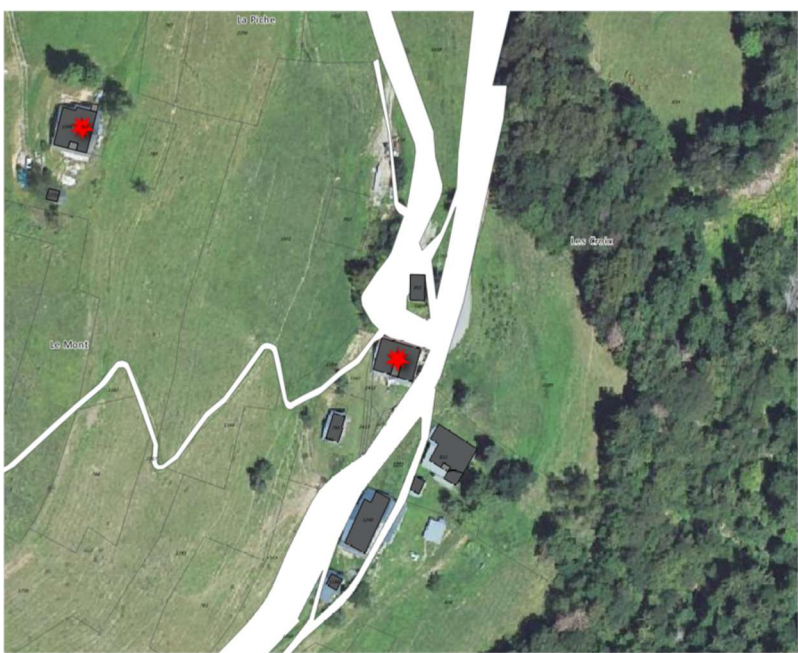
Parcelle L769



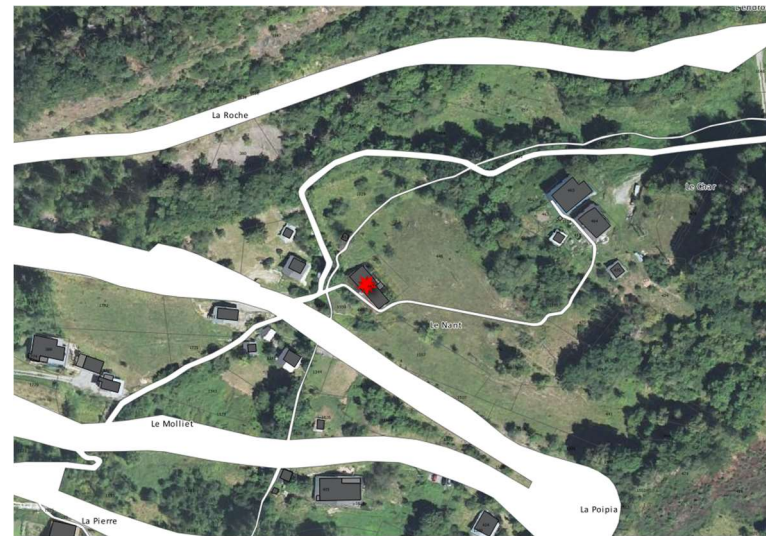
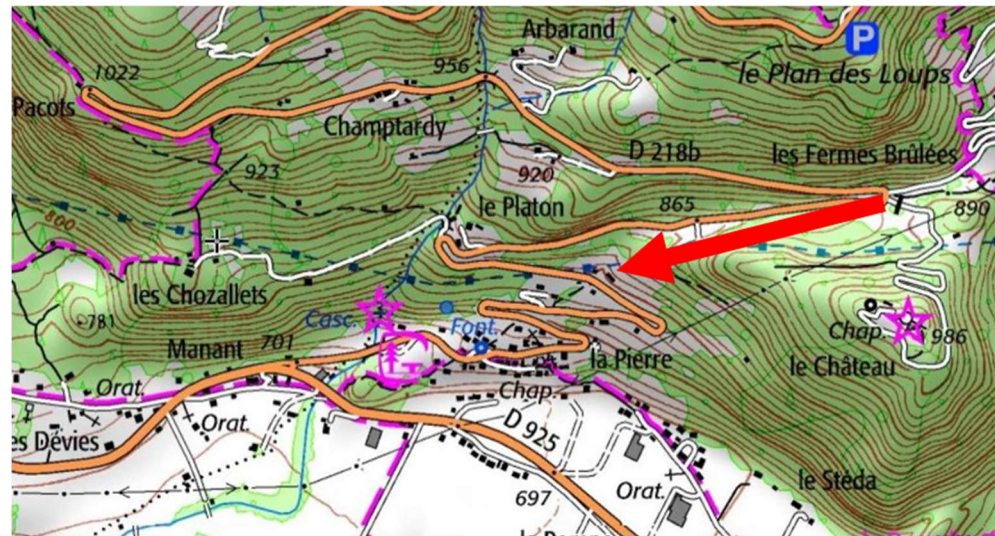
Le Mont



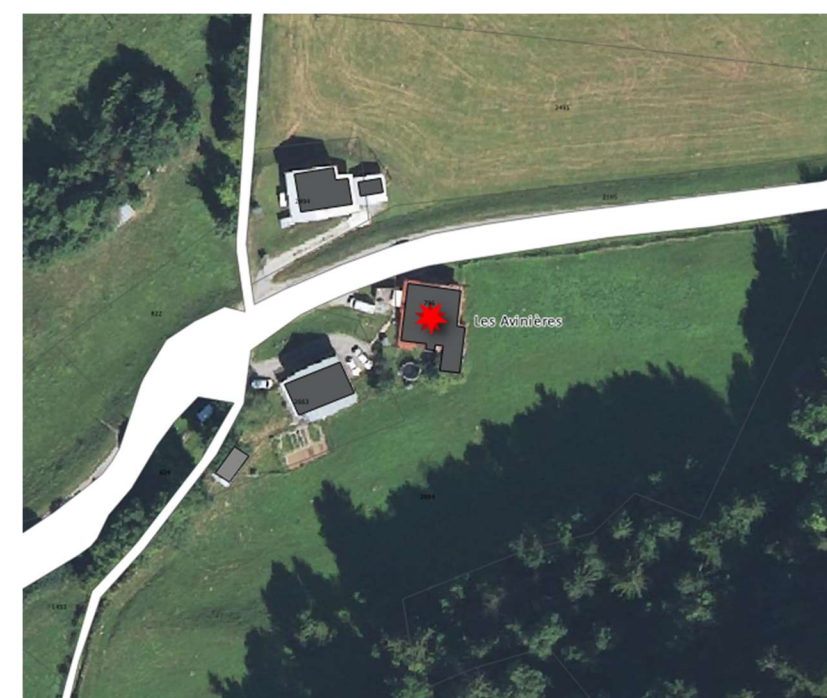
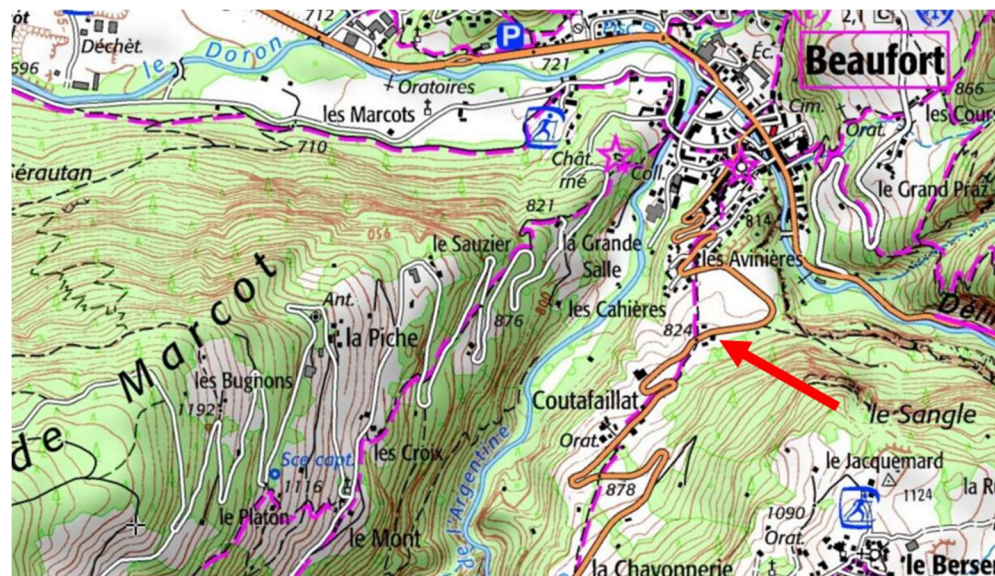
Parcelle L1600



Le Nant



Les Avinières



Pour les constructions existantes identifiées au plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés : le changement de destination pour de l'habitation, le réaménagement dans le volume et la modification de l'aspect extérieur, à condition qu'elle s'intègre dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur.

Aménagement d'une piste de ski-roue, sur la base de loisirs de Marcôt

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

La commune souhaite permettre le développement du secteur de la base de loisirs de Marcôt, afin de conforter le rôle de polarité récréative de cette zone actuellement aménagée. Le projet correspond à la réalisation d'une piste de ski-roue d'une longueur développée d'environ 2.5km. Cet équipement viendra compléter le domaine de ski nordique existant sur ce site, en développant des installations utilisables en période estivale également.

Le collège situé dans le village de Beaufort proche, comporte une section montagne et une section sportive, dont une spécialité ski nordique qui nécessite des infrastructures adaptées. La piste de ski roue et les équipements associés en font partie.

Cette spécificité du petit collège de Beaufort est importante pour l'impact qu'elle a sur les effectifs d'élèves, grâce à l'attractivité qu'elle représente.



Situation du projet

Le zonage actuel en A et N ne permet pas la réalisation du projet de piste ski-roue, celui-ci n'étant autorisé qu'au sein des secteurs indicés « I » et « sp » de ces mêmes zones.

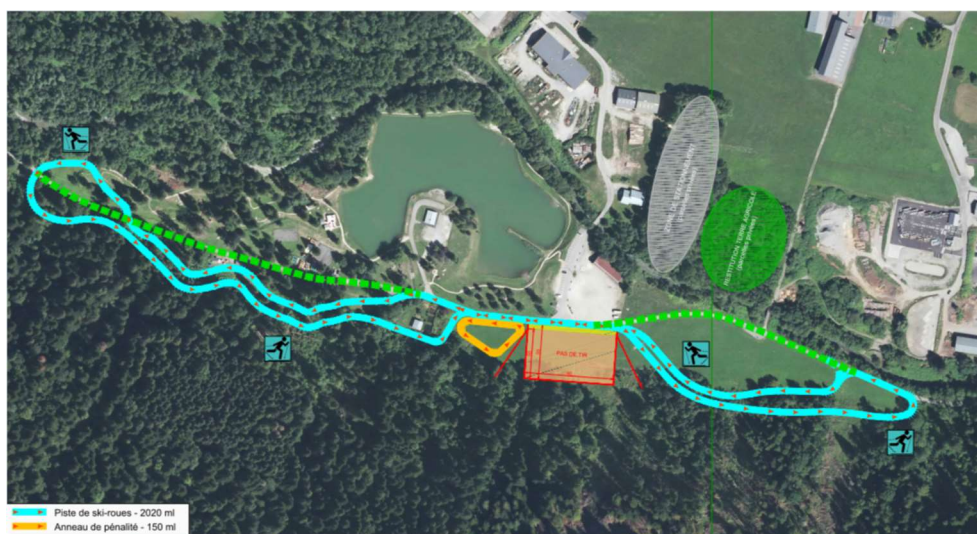
Les secteurs indicés « I » correspondent aux zones dédiées aux activités de loisirs.

Les secteurs indicés « sp » correspondent aux zones de plaine réservées à la pratique des sports hivernaux et pouvant être aménagés en vue de la pratique du ski.

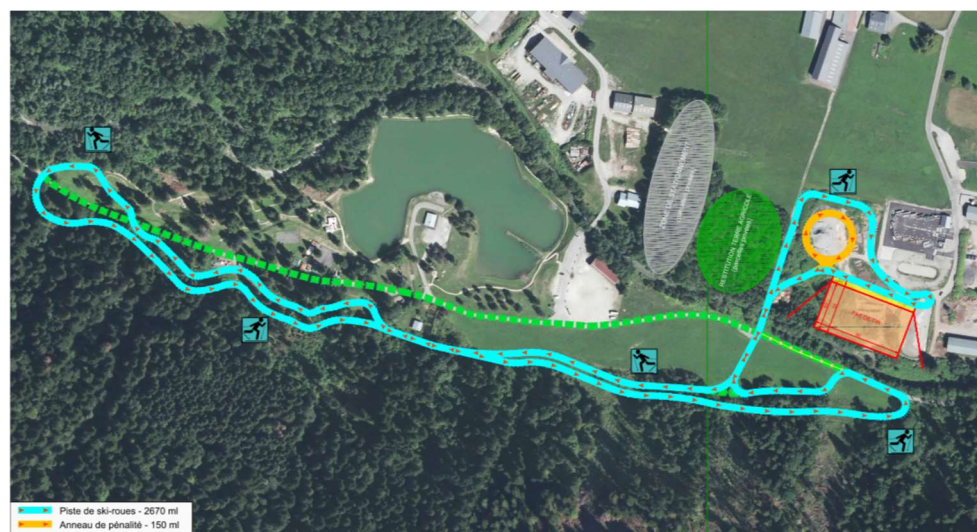
Ainsi, le souhait de la commune est de modifier le zonage du secteur de projet de A et N en Alsp et Nlsp, afin de permettre la réalisation du projet. Un sous-secteur Alsp, reprenant le règlement de Nlsp, est créé.

Le passage de ces parcelles de la zone A à Alsp n'est pas considéré comme réduction d'une protection puisque le maintien de l'activité agricole est permis par la zone Alsp.

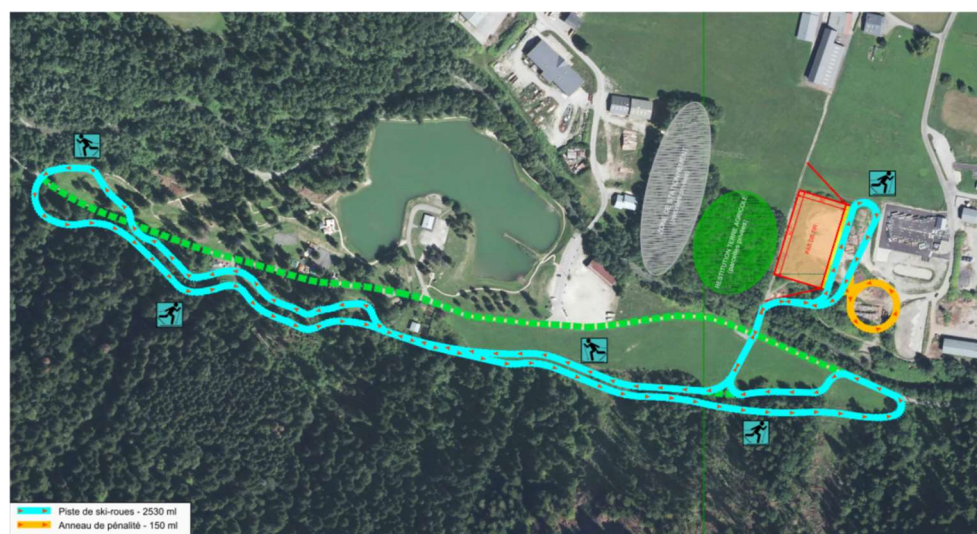
Le projet comprend l'aménagement d'un local technique. Par conséquent, le règlement est complété en sous-secteur Alsp, pour permettre l'aménagement d'un local technique dans une limite de 150m² de surface de plancher (buvette, salle hors sac).



Scénario 1 proposé pour le projet de ski-roue



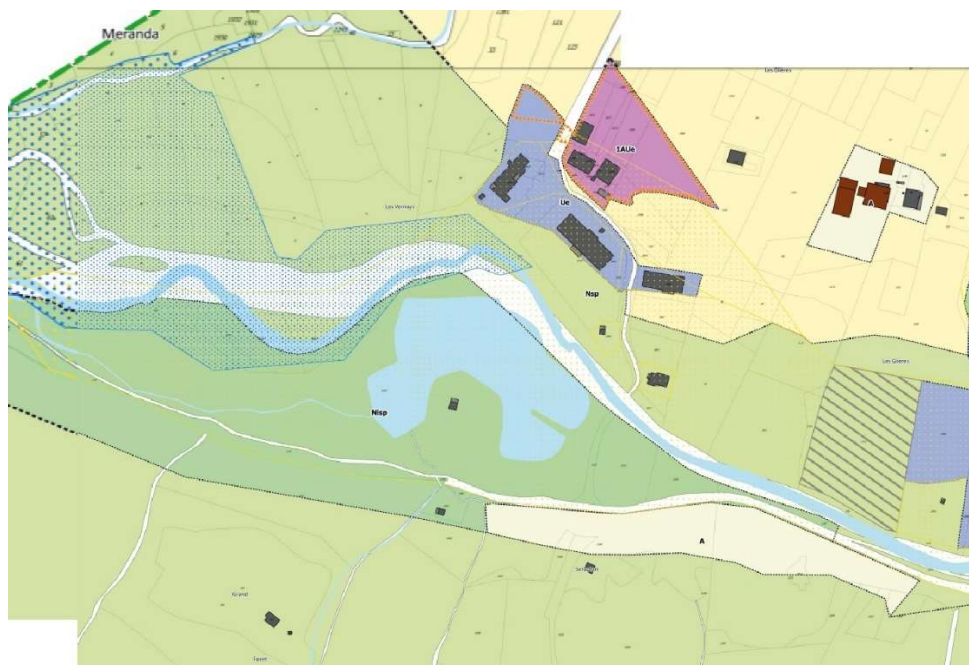
Scénario 2 proposé pour le projet de ski-roue



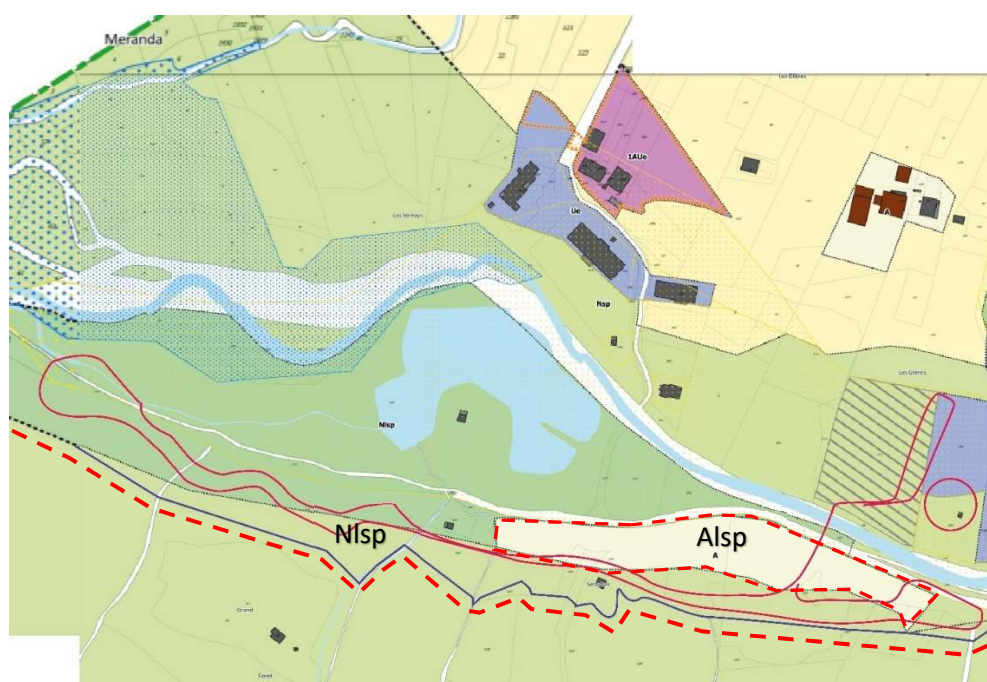
Scénario 3 proposé pour le projet de ski-roue

EFFETS SUR LE REGLEMENTS GRAPHIQUE

Plan de zonage opposable



Plan de zonage Modification Simplifiée n°2



EFFETS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Article PLU actuel	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></p> <p>CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION</p> <p>I.1 - Sont autorisés sous condition, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public</p> <p>a. Dans les Secteurs indicés « sp », les aménagements nécessaires à la pratique des activités hivernales, les installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation des pistes et réseaux neige à condition de faire l'objet d'un traitement approprié, assurant leur intégration dans l'environnement sont autorisés. Les clôtures fixes sont interdites.</p>	<p><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u></p> <p>CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION</p> <p>I.1 - Sont autorisés sous condition, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public</p> <p>b. Dans les Secteurs indicés « sp », les aménagements nécessaires à la pratique des activités hivernales, y compris les locaux techniques dans la limite de 150 m2 de surface de plancher, les installations et travaux liés à la sécurité et à l'exploitation des pistes et réseaux neige à condition de faire l'objet d'un traitement approprié, assurant leur intégration dans l'environnement sont autorisés. Les clôtures fixes sont interdites.</p>

Les GlièresCONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

La commune souhaite mettre en cohérence le zonage du secteur économique des Glières avec l'occupation du sol. En effet, cette zone d'urbanisation future est aujourd'hui équipée et en cours d'urbanisation. Par conséquent, la commune souhaite reclasser cette zone en Ue. Elle souhaite également réduire son périmètre sur la pointe Ouest (500 m2 environ).

En outre, il est souhaité faire évoluer le contenu de l'OAP en supprimant sa vocation intercommunale. Il s'agit bien d'une ZA communale. La commune souhaite également favoriser la mutualisation des accès.

EFFETS SUR LE REGLEMENTS GRAPHIQUE

Plan de zonage opposable



Plan de zonage Modification Simplifiée n°2



EFFETS SUR LE CONTENU DE L'OAP DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MARCOT

Schéma de l'OAP du PLU opposable

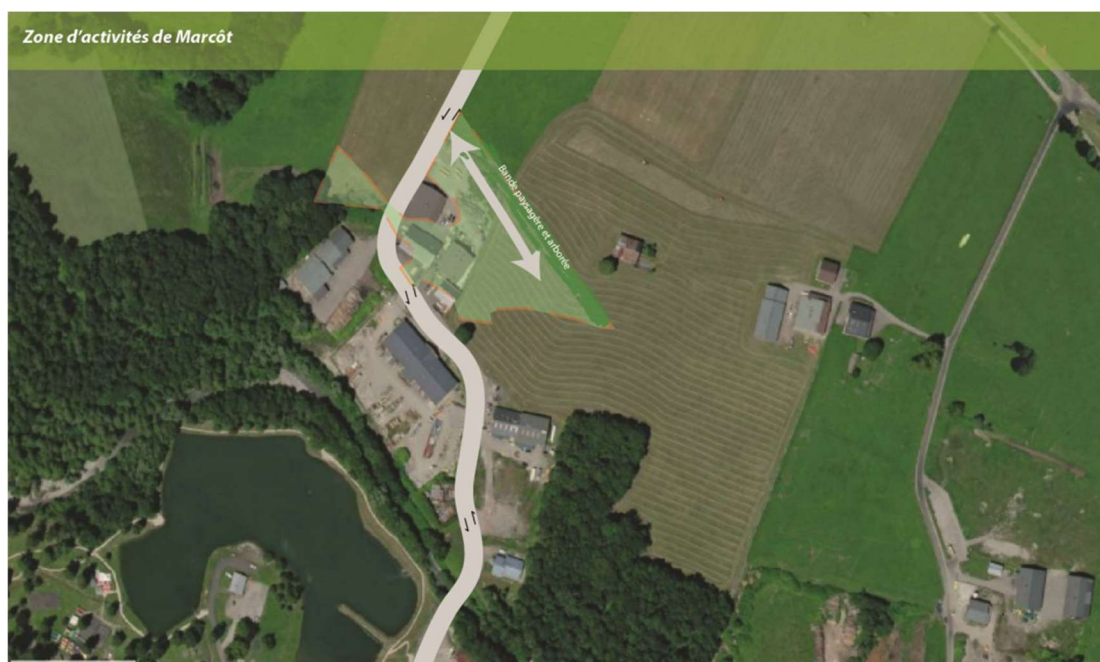


Schéma de l'OAP modifié, Modification Simplifiée n°2



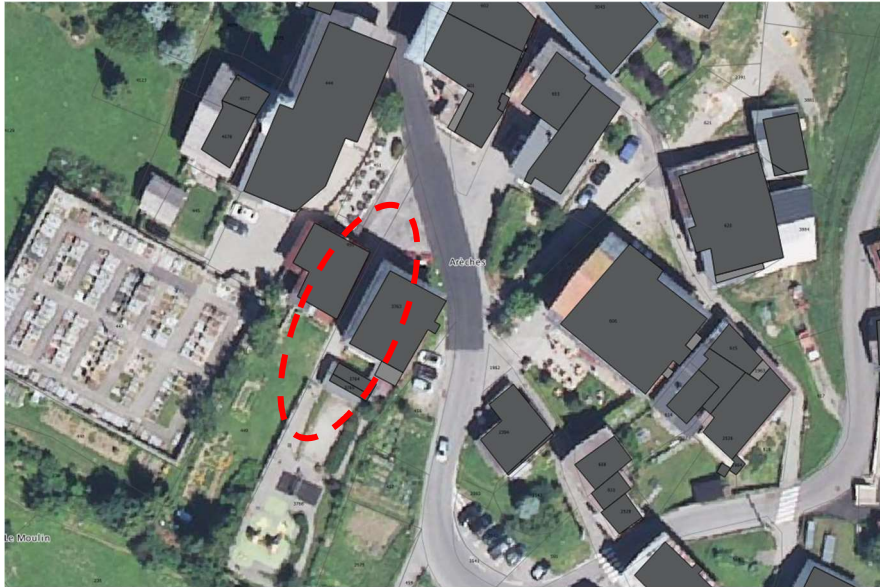
Contenu de l'OAP du PLU opposable	Modification du contenu de l'OAP: En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications								
<table border="1" data-bbox="228 376 774 533"> <tr> <td>SURFACE</td><td>1 ha</td></tr> <tr> <td>ÉQUIPEMENT</td><td>Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement</td></tr> <tr> <td>DESTINATION</td><td>Économie</td></tr> <tr> <td>CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION</td><td>Compétence intercommunale Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes</td></tr> </table> <p>Caractéristique de la zone La zone AU de Marcôt se situe en bordure Sud de la Plaine de Marcôt, en extension de la zone économique existante. Elle permettra le développement de l'activité artisanale à l'échelle intercommunale, notamment en direction de la filière bois (construction et énergie).</p> <p>Caractéristique de l'environnement immédiat L'ensemble de la plaine constitue une entité paysagère et agricole à préserver. En rive droite du Doron, en lisière de bois, la zone AU de Marcôt s'étend sur des terrains actuellement agricoles, mais hors périmètre de réciprocité de l'exploitation, en marge de la plaine agricole de Marcôt. La délimitation de la zone 1AUe évite les secteurs en aléas forts d'inondation.</p> <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun logement ne sera autorisé sur la zone. - Vocation intercommunale de la zone. - Accessibilité garantie et pérenne à la zone de reconquête pour l'exploitation agricole. - Insertion dans le site minimisant l'impact paysager et fonctionnel sur l'exploitation agricole voisine. - Réduire l'impact visuel depuis la route départementale : limiter les stockages et aménager une bande arborée en limite nord, harmoniser l'alignement des constructions - L'accès existe depuis la route départementale 925. Une desserte constituera la limite d'urbanisation et permettra un bouclage potentiellement à terme de la circulation induite par la zone. 	SURFACE	1 ha	ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement	DESTINATION	Économie	CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Compétence intercommunale Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes	<p>Surface : 1 ha environ</p> <p>Équipement : Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement existants Voirie existante au sud du tènement</p> <p>Conditions d'ouverture à l'urbanisation : Compétence intercommunale. Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes</p> <p>Caractéristiques de la zone La zone AU de Marcôt se situe en bordure Sud de la Plaine de Marcôt ... elles permettra le développement de l'activité artisanale à l'échelle intercommunale, notamment en direction de la filière bois (construction et énergie).</p> <p>Caractéristique de l'environnement immédiat En rive droite du Doron, en lisière du bois, la zone AU de Marcôt s'étend sur des terrains actuellement agricoles ... La délimitation de la zone 1AUe évite les secteurs en aléas fort d'inondation.</p> <p>Principes d'aménagement Vocation intercommunale de la zone</p>
SURFACE	1 ha								
ÉQUIPEMENT	Équipement eau potable / eaux usées à proximité du tènement Voirie existante au sud du tènement								
DESTINATION	Économie								
CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Compétence intercommunale Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes								

Suppression / modification d'Emplacements Réservés

CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS

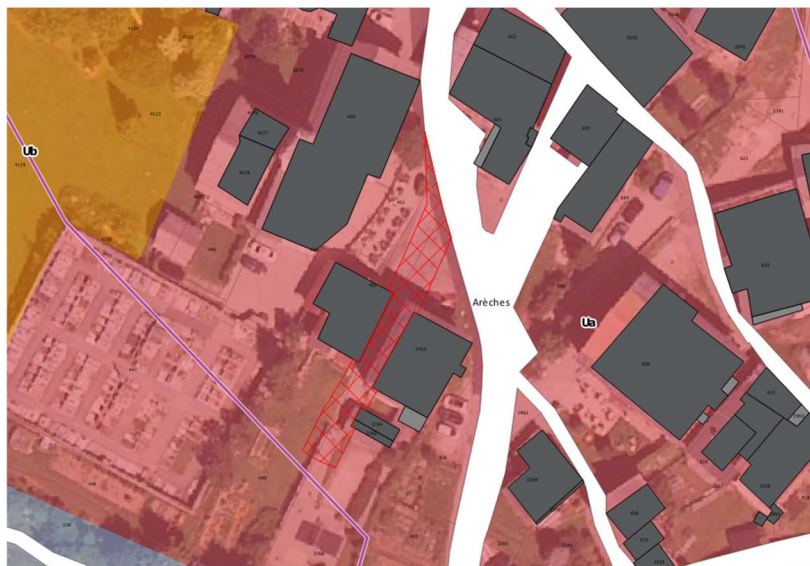
Suppression de l'emplacement réservé n°20

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°20 car la voie pour laquelle il était destiné est existante (voirie de propriété communale). Il n'a donc plus lieu d'être et doit être supprimé.



EFFETS SUR LE REGLEMENTS GRAPHIQUE

Plan de zonage opposable



Le Praz : le projet de création de voirie établit a permis de mieux déterminer la surface nécessaire à conserver en emplacement réservé, permettant de réduire ce dernier à la seule partie nécessaire, comme l'indique le plan ci-dessous. La délimitation de l'emplacement réservé est revue en conséquence et donc réduit.



Plan de zonage opposable



Plan de zonage Modification Simplifiée n°2



3. 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