



# **Commune de Beaumont**

Modification simplifiée n°1 du PLU

## **Pièce n°1 LE RAPPORT DE PRESENTATION Décembre 2019**

Elaboration approuvée le :  
27 février 2018

Modification simplifiée n°1, approuvée le :  
XXX

## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Document d'urbanisme en vigueur .....	3
Objectifs poursuivis.....	3
Procédure de modification simplifiée du PLU .....	3
Rappel des orientations du PADD.....	5
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	9
Des compléments à la définition de l'emprise au sol.....	9
Dérogation au stationnement dans le centre-ancien.....	10
Le stationnement d'attente devant le portail d'accès à la propriété .....	11
Le stationnement en enfilade .....	12
La réglementation de l'aspect des dispositifs antibruit .....	13
La référence au PLH dans le cadre de la création de logements sociaux.....	13
La précision sur les règles de reconstruction dans la zone Ah .....	14
Précision sur la règle de réalisation des espaces communs en rez-de-chaussée des bâtiments .....	14
CONCLUSION .....	16

# PREAMBULE

## Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Beaumont est couverte par un PLU, approuvé le 27 février 2018 par le conseil municipal.

Afin d'adapter quelques éléments qui se sont avérés complexes ou inadaptés à l'usage du PLU depuis son approbation, le conseil municipal a décidé de modifier son PLU.

## Objectifs poursuivis

Les évolutions souhaitées pour le PLU visent uniquement à faire évoluer le règlement écrit :

- précision sur la définition de l'emprise au sol des constructions,
- dérogation au stationnement dans le centre-ancien,
- précision sur le stationnement des véhicules devant le portail d'accès,
- précision sur le stationnement en enfilade,
- réglementation de l'aspect des dispositifs antibruit,
- référence au PLH dans le cadre de la création de logements sociaux,
- précision sur les règles de reconstruction dans la zone Ah, précision sur la règle de réalisation des espaces communs en rez-de-chaussée des bâtiments.

## Procédure de modification simplifiée du PLU

Les évolutions souhaitées :

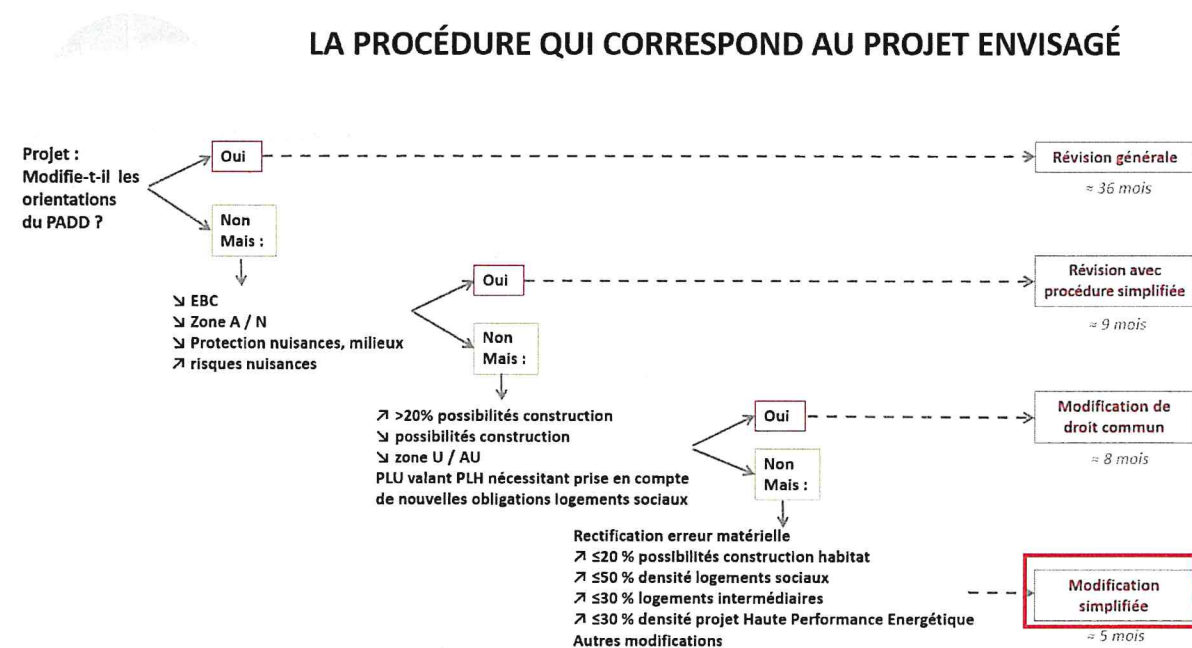
- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une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

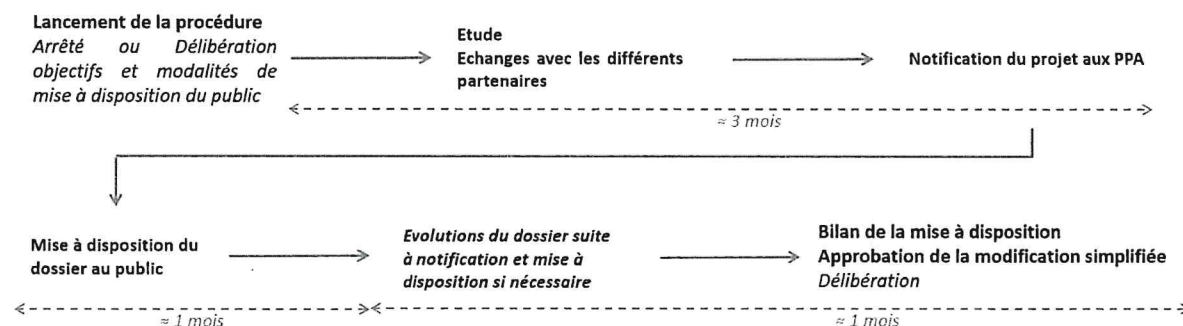
dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ni d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



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 du public s'est déroulée du XXXX.



Graphique illustrant le déroulé 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, qui a conclu que la modification simplifiée du PLU XXX.

## **Rappel des orientations du PADD**

### **Axe 1 : Poursuivre le développement du territoire communal en cohérence avec ses caractéristiques et les stratégies élaborées à l'échelle du bassin de vie**

- Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique .....
- Orientation n°2 : Un développement de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance et permettant de répondre aux différents besoins .....
- Orientation n°3 : Une structuration de la croissance urbaine dans la préservation des équilibres actuels.....

### **Axe 2 : Conforter Le Châble dans son rôle de centralité**

- Orientation n°1 : Un accueil prioritaire de la croissance urbaine .....
- Orientation n°2 : Renforcer la polarité commerciale et économique .....
- Orientation n°3 : Des services adaptés et un cadre de vie agréable.....

### **Axe 3 : Accompagner le développement urbain de la commune par un tissu économique dynamique**

- Orientation n°1 : Adapter l'offre en commerces au contexte communal .....
- Orientation n°2 : Conforter les zones d'activités .....
- Orientation n°3 : Pérenniser l'activité agricole .....
- Orientation n°4 : Permettre une mixité des fonctions compatibles avec l'habitat dans le tissu bâti .....

### **Axe 4 : Permettre au territoire de fonctionner en cohérence avec le développement envisagé**

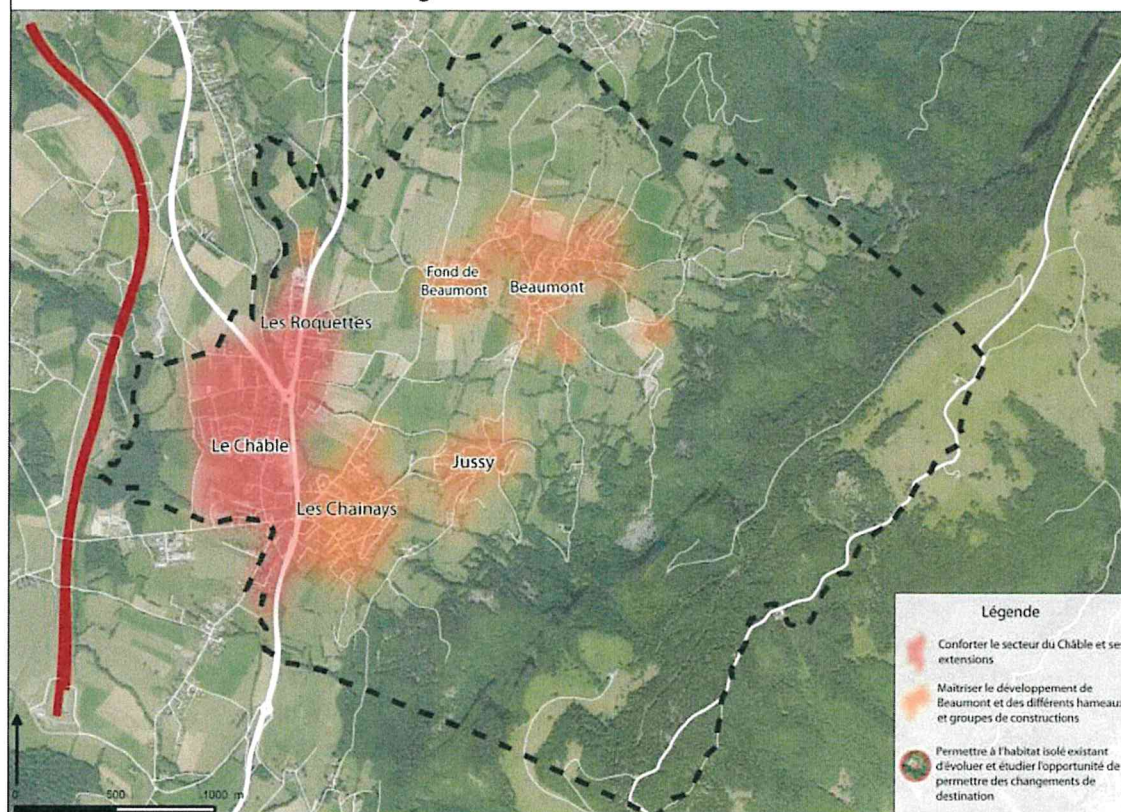
- Orientation n°1 : Rendre cohérent le développement avec la capacité des réseaux.....
- Orientation n°2 : Conforter l'offre en équipements publics .....
- Orientation n°3 : Prévoir une fluidité des déplacements.....

### **Axe 5 : Valoriser et préserver les richesses environnementales et paysagères**

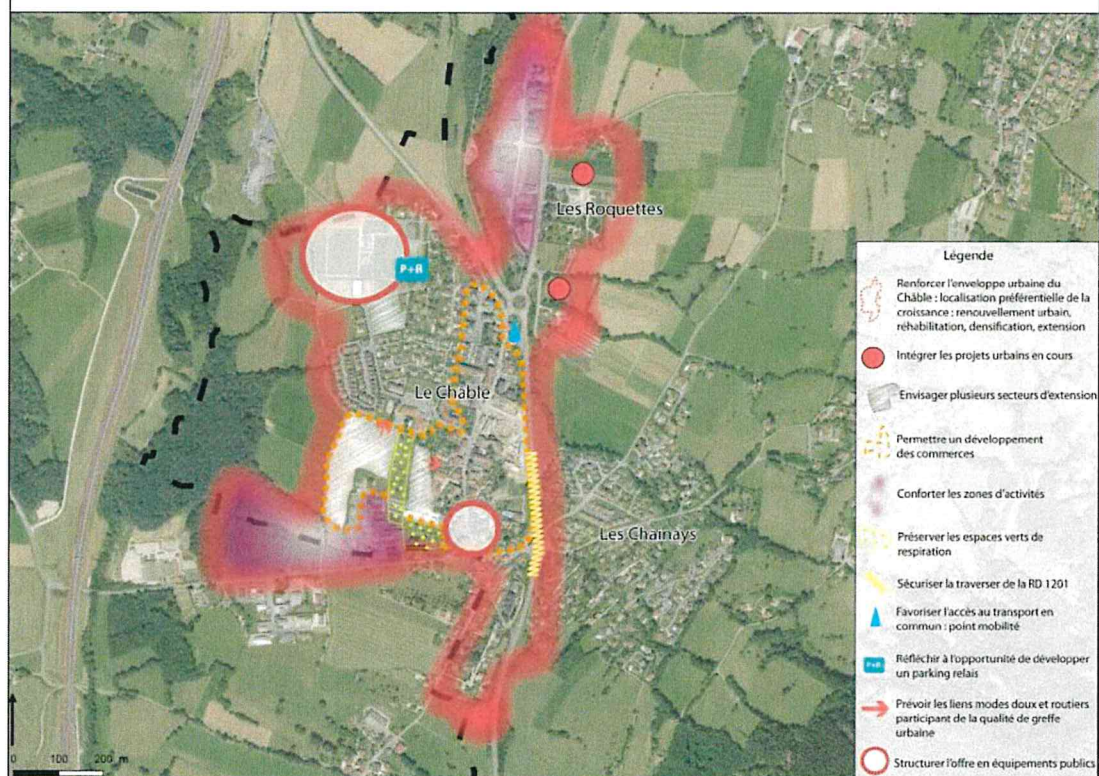
- Orientation n°1 : Protéger la biodiversité du territoire .....
- Orientation n°2 : Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .....
- Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal .....
- Orientation n°4 : Tenir compte des nuisances et des risques.....



**AXE 1 : Poursuivre le développement du territoire communal en cohérence avec ses caractéristiques et les stratégies élaborées à l'échelle du bassin de vie**

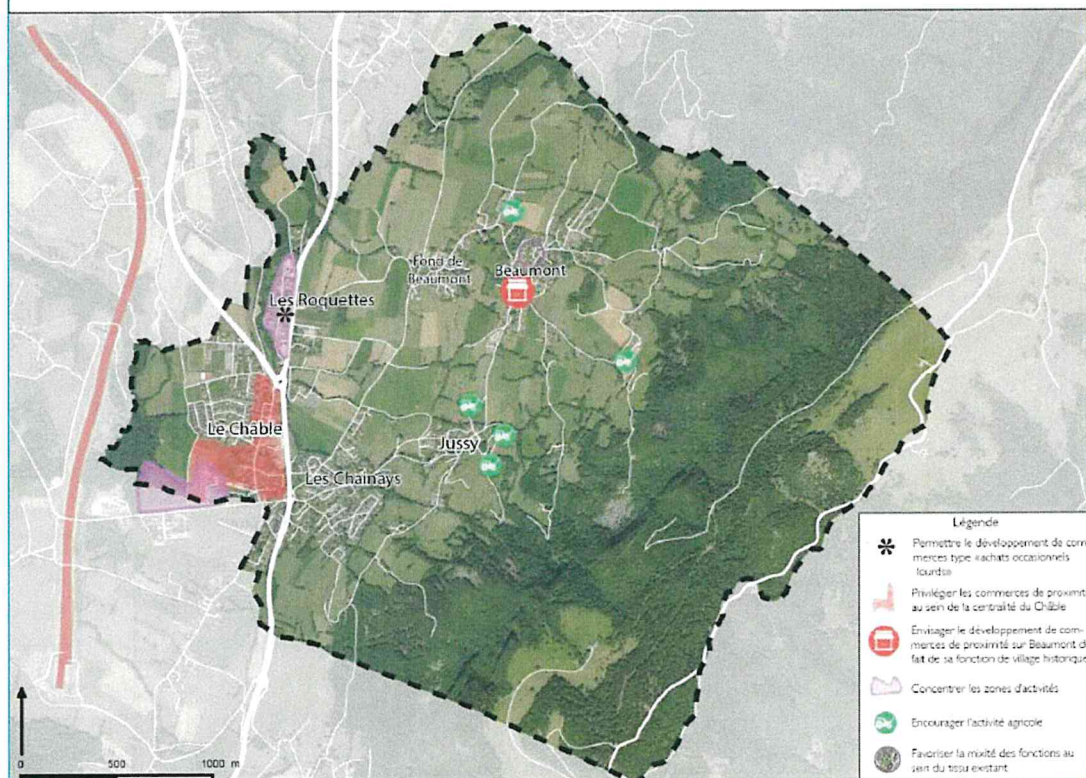


**AXE 2 : Conforter Le Châble dans son rôle de centralité**

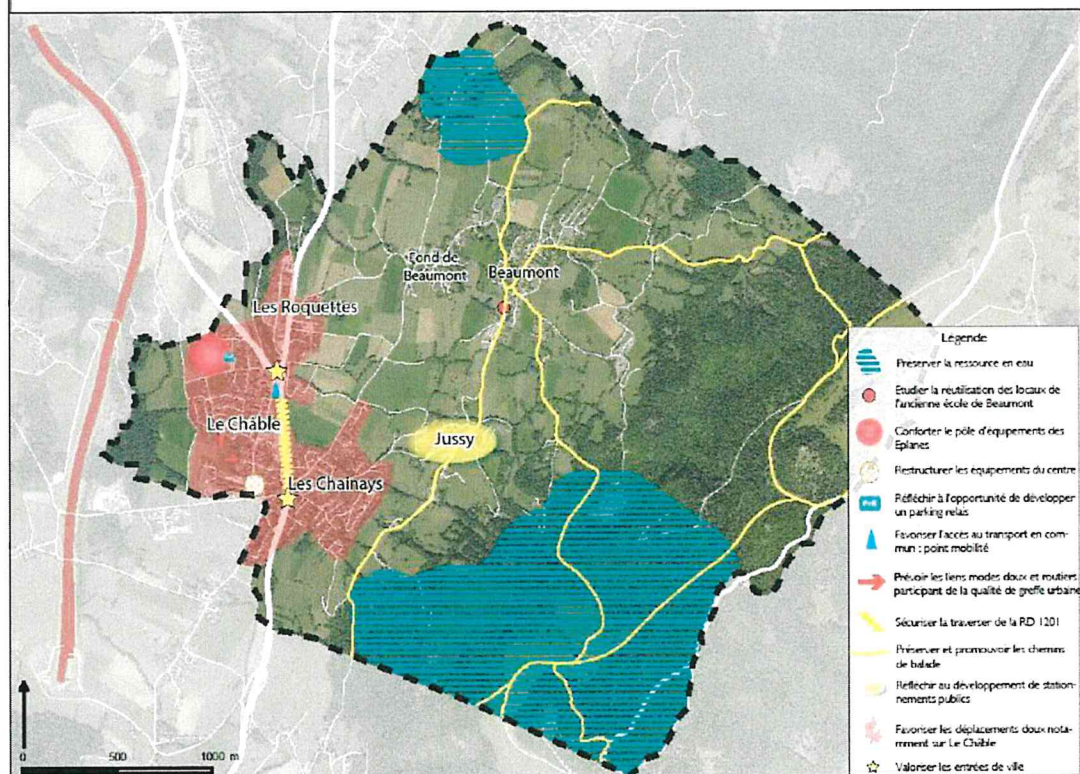




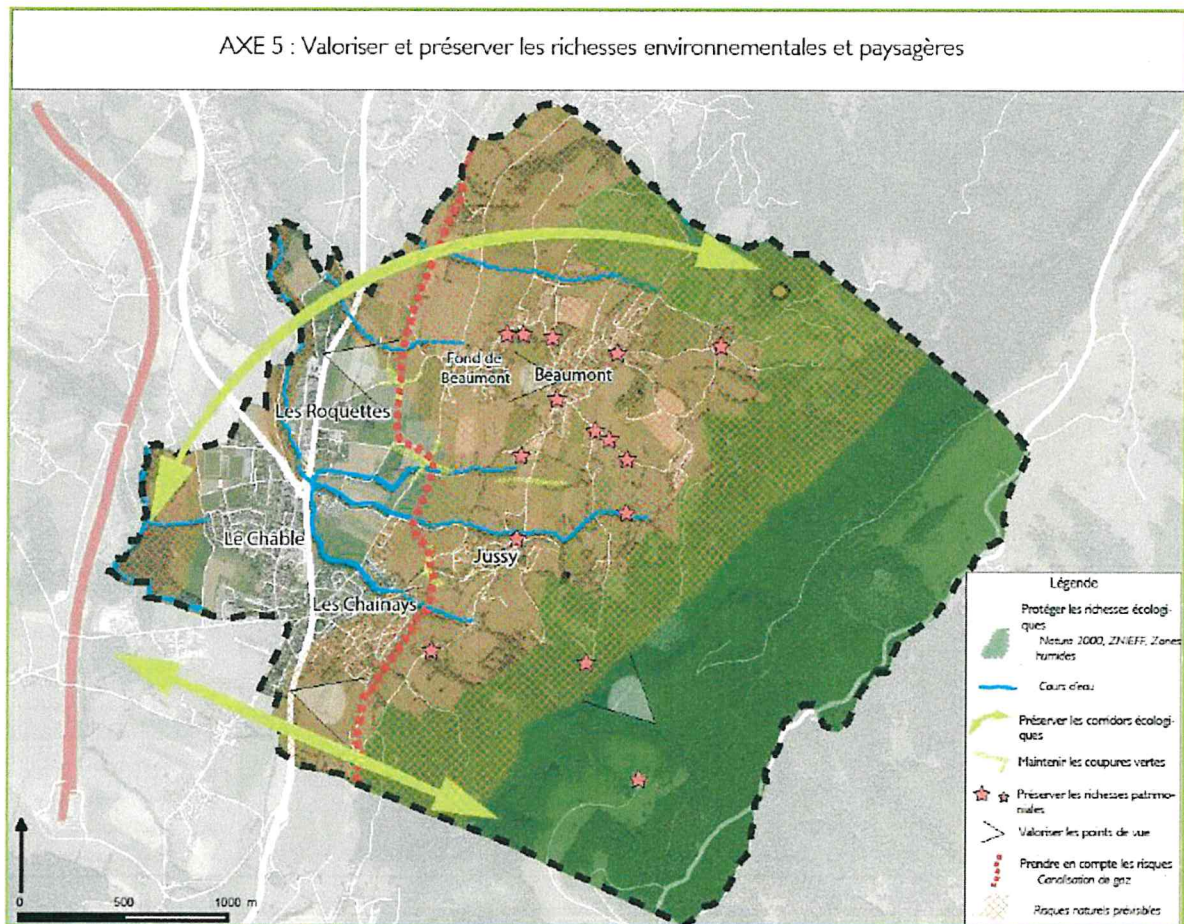
AXE 3 : Accompagner le développement urbain de la commune par un tissu économique dynamique



AXE 4 : Permettre au territoire de fonctionner en cohérence avec le développement envisagé









## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

### Des compléments à la définition de l'emprise au sol

#### Contexte et justifications

Un besoin de précision quant à la définition du CES s'est fait ressentir à l'usage. Une définition succincte est présente dans le glossaire du règlement. La définition mérite d'être étoffée afin d'expliciter clairement ce qui est considéré comme de l'emprise au sol ou non.

#### Effets – règlement

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
Glossaire	<p>- L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol, <del>exception faite de la modénature et des simples débords de toiture (les débords de toiture sont exclus du calcul dès lors qu'ils sont inférieurs à 1 mètre).</del></p> <p>Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, piscines, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).</p> <p>Sont exclus de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et s'ils sont inférieurs à 1,5 mètre</li> <li>- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon,</li> <li>- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises</li> <li>- les parties enterrées de la construction,</li> <li>- les terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n'excédant pas 0,60 mètre,</li> <li>- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment,</li> <li>- Les espaces de stationnement non couverts,</li> <li>- Les rampes et les voies d'accès.</li> </ul> <p>Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.</p> <p>Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.</p>

## Dérogation au stationnement dans le centre-ancien

### Contexte et justifications

Les règles de stationnement imposées en zone centrale UA entraînent des difficultés pour le tissu urbain dense et contraint du noyau urbain historique. La règle a tendance à dissuader des projets de création de logements dans le bâti existant par faute de foncier disponible pour créer les places nécessaires, ce qui est pénalisant pour la valorisation du bâti historique.

Il est donc envisagé une dérogation en cas de création de logements supplémentaires dans le bâti existant et/ou en extension du bâti existant, tout en maintenant des obligations de prévoir un nombre de place suffisantes, mais avec la possibilité que ce soit en dehors de la parcelle de l'opération.

### Effets - règlement

#### Zone UA

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En orange : compléments/modifications
Article 12	<p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (<i>application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places, etc ...</i>) Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.</li> <li>- En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 2 logements, par tranche de 2 logements ou par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (<i>application : 2 logements = 1 place supplémentaire ; 3 logements = 1 place supplémentaire ; 4 logements = 2 places supplémentaires ; OU opération de 120 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 121 à 240 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc ...</i>).</li> <li>- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).</li> <li>- Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).</li> <li>- Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> </ul> <p>Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</p>

	« Pour les opérations de création de nouveau(x) logement(s) dans le bâti existant et/ou en extension de bâti existant, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique à condition que celui-ci se situe à moins de 350 m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante. »
--	--

### **Le stationnement d'attente devant le portail d'accès à la propriété**

#### **Contexte et justifications**

Un espace devant le portail d'accès à la propriété dans l'attente de l'accès du véhicule sera demandé dans le règlement PLU afin d'éviter les gênes sur la voie publique.

#### **Effets - règlement**

Règlement de toutes les zones

Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé</p> <p>En <b>orange</b> : compléments/modifications</p>
Article 3	<p>Accès :</p> <p>L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.</p> <p>Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.</p> <p><b>Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voiries publiques.</b></p>



## Le stationnement en enfilade

### Contexte et justifications

Le PLU, à ses articles 12, interdit le stationnement résidentiel en enfilade, l'objectif était que les stationnements prévus soient réellement utilisés par les résidents. Toutefois, à l'usage, cela s'avère contraignant pour les programmes de quelques logements, qui arrivent bien à gérer le stationnement sur leur parcelle. Il sera précisé que cette interdiction s'applique à partir de 3 logements.

### Effets - règlement

Zones U / AU « habitat » (UA UBa UBb UC 1AUa 1AUb)

Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé</p> <p>En orange : compléments/modifications</p>
Article 12	<p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (<i>application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places, etc ...</i>) Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.</li> <li>- En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 2 logements, par tranche de 2 logements ou par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (<i>application : 2 logements = 1 place supplémentaire ; 3 logements = 1 place supplémentaire ; 4 logements = 2 places supplémentaires ; OU opération de 120 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 121 à 240 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc ...</i>).</li> <li>- Pour les opérations comportant 3 logements ou plus, les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).</li> <li>- Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).</li> <li>- Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</li> </ul> <p>Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</p>

### La réglementation de l'aspect des dispositifs antibruit

#### Contexte et justifications

Le PLU ne réglemente pas les murs antibruit. Il serait toutefois souhaitable de les autoriser de manière encadrée le long des axes bruyants pour le confort des résidents. Il est nécessaire de prévoir une bonne insertion paysagère de ces éléments.

#### Effets - règlement

Zones UA UBa UC UX A Ap Aco Apco N Nco

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En <b>orange</b> : compléments/modifications
Article 11	Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

### La référence au PLH dans le cadre de la création de logements sociaux

#### Contexte et justifications

Le règlement PLU actuel impose un pourcentage de logements sociaux sur les zones 1AU et un pourcentage de logements sociaux à partir d'un seuil d'opérations dans les zones UA UBa UC. La commune souhaite que soient précisés les types de logements (PLAI/PLS/PLUS), en cohérence avec le PLH.

Un complément sera ajouté afin qu'il soit nécessaire de se référer au PLH en vigueur quant à la répartition des types de logements.

#### Effets - règlement

Zones 1AUa 1AUb UA UBa UC

Article PLU	Modification du règlement : En noir : règlement tel qu'approuvé En <b>orange</b> : compléments/modifications
Article 2	La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).

## La précision sur les règles de reconstruction dans la zone Ah

### Contexte et justifications

La zone Ah représente un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), pour permettre l'amélioration du secteur de Châtillon sur la commune, et notamment la reconstruction d'anciennes constructions d'habitations aujourd'hui en ruines.

A l'usage, le règlement de la zone Ah n'apparaît pas clair. En effet, la zone a bien pour vocation de permettre de reconstruire sur des ruines existantes, la réalisation du projet peut autoriser la démolition/reconstruction sur le périmètre des ruines existantes si l'objectif est d'améliorer la qualité du projet.

La modification vise à améliorer la rédaction.

### Effets - règlement

#### Zone Ah

Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé</p> <p>En <b>orange</b> : compléments/modifications</p>
Article 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination dans le volume existant.</li> <li>- La <b>reconstruction et/ou la démolition/reconstruction de nouvelles d'habitations actuellement en ruine ou en partie démolie en reconstruction sur fondations pré-existantes.</b></li> <li>- Les habitations existantes pourront bénéficier : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,</li> <li>. de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>. de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,</li> <li>. de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul>

## Précision sur la règle de réalisation des espaces communs en rez-de-chaussée des bâtiments

### Contexte et justifications

En cohérence avec une réflexion intercommunale en la matière, il avait été décidé d'imposer des espaces communs en rez-de-chaussée d'opérations de logements collectifs, afin de prévoir une salle lors d'événements dans les copropriétés. Une rédaction avait alors été mise en œuvre au sein des zones à dominante d'habitat (UA UBa UC 1AUa 1AUb). Toutefois, à l'usage, une souplesse mérite d'être apportée afin que ces espaces communs puissent être mutualisés lors d'opérations importantes, et éviter une multitude d'espaces communs dans chaque bâtiment.



**Effets - règlement**

Zones UA UBa UC 1AUa 1AUB

Article PLU	<p>Modification du règlement :</p> <p>En noir : règlement tel qu'approuvé</p> <p>En <b>orange</b> : compléments/modifications</p>
Article 2	<p>- Les <del>projets de construction</del> <b>opérations de création de nouveaux logements</b>, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total <del>du bâtiment</del> <b>de l'opération</b>, représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher <del>par bâtiment</del> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération</b></li> <li>- <b>soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération</b></li> </ul> <p>Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré comme un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes, ...</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.