



# MODIFICATION N°1 DU PLU



Approbation du PLU le 27 février 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 février 2020

Mise à jour n°1 arrêtée le 16 janvier 2024

Modification n°1 approuvée le ...

# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>5</b>
1. Objet de la modification n°1 du PLU de Beaumont .....	5
2. La procédure de modification.....	6
3. Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLU .....	6
<b>I. Les motifs de la modification n°1 du PLU de Beaumont sur le règlement graphique.....</b>	<b>7</b>
1. Les inscriptions graphiques .....	7
1. Les emplacements réservés.....	7
2. Les autres inscriptions graphiques .....	16
2. Une actualisation du règlement graphique pour prendre en compte les projets réalisés et la vocation actuelle des secteurs.....	34
1. Reclassement du secteur « mixte et dense de Beaumont » en zone à vocation d'équipements collectifs et de services publics .....	34
2. Reclassement de la zone à urbaniser à vocation principale résidentielle Chemin de Zone en zone mixte à vocation principale d'habitat en extension du Châble .....	35
3. Redécoupage de la zone UE dédiée à un équipement scolaire pour l'ajuster à son emprise .....	36
4. Identification des constructions existantes non cadastrées .....	36
<b>II. Les motifs de la modification n°1 du PLU de Beaumont sur le règlement écrit</b>	<b>38</b>
1. Les dispositions générales du règlement écrit .....	38
1. Ajout d'annexes au règlement .....	38
2. Mise en annexe au PLU du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.....	38
3. Ajouts et précisions de définitions .....	38
4. Passage en dispositions générales des règles relatives aux accès, communes à toutes les zones (article 3) 46	
5. Actualisation du règlement écrit et de ses dispositions générales pour prendre en compte les modifications du règlement graphique.....	47
6. Clôtures : Ajout d'une règle de calcul de l'ajournement d'une clôture et d'une définition de la définition d'une haie aux dispositions générales.....	48
7. Modalités de calcul du coefficient de biotope .....	49
8. Ajout d'un article-rappel sur le principe de soumission des travaux de clôtures et de ravalements de façades à déclaration préalable .....	50
2. Modifications de l'article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
1. N'autoriser que les commerces de proximité au sein de la zone 1AUa.....	51
2. Elargir l'interdiction des cuisines dédiées à la vente en ligne aux zones UA, UB, UC et UX.....	51
3. Modifications de l'article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	53
1. Imposition d'une cave ou d'une buanderie par logement pour les logements collectifs .....	53

2.	<i>Correction de répétitions concernant l'autorisation des annexes et petites constructions dans les secteurs de vergers et espaces verts</i> .....	53
3.	<i>Suppression du plafond d'emprise au sol des annexes dans certaines zones</i> .....	54
4.	<i>Suppression d'une conditionnalité relative à une échéance à 2021</i> .....	54
5.	<i>Modification du PLU pour le mettre en compatibilité avec les objectifs du PLH de la Communauté de Communes du Genevois</i> .....	55
4.	<b>Modifications de l'article 4 : Réseaux</b> .....	57
1.	<i>Faire un renvoi aux annexes sanitaires et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales qui appuient les dispositions du PLU</i> .....	57
2.	<i>Arrosage des jardins : modifier la règle associée à la récupération des eaux pluviales</i> .....	58
3.	<i>Eclairage de voies : préciser les dispositions</i> .....	58
4.	<i>Ordures ménagères : suppression d'un paragraphe réglementaire et renvoi aux annexes sanitaires</i> .....	59
5.	<b>Modifications de l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> .....	60
1.	<i>Mise en cohérence avec les morphologies urbaines en présence</i> .....	60
2.	<i>Restructuration de l'article 6</i> .....	62
6.	<b>Modifications de l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> .....	63
1.	<i>Limitation de la hauteur des annexes en limite séparative pour éviter les constructions trop hautes</i> .....	63
2.	<i>Augmentation de la distance des piscines par rapport aux limites séparatives</i> .....	64
7.	<b>Modifications de l'article 9 : Coefficient d'emprise au sol (CES)</b> .....	65
1.	<i>Modification des coefficients d'emprise au sol</i> .....	65
8.	<b>Modifications de l'article 10 : Hauteur maximale</b> .....	66
1.	<i>Augmentation des règles de hauteur maximale pour les toitures terrasses / plates</i> .....	66
2.	<i>Favoriser le stationnement en silo par une dérogation sur la hauteur des bâtiments</i> .....	67
9.	<b>Modifications de l'article 11 : Aspect extérieur</b> .....	69
1.	<i>Implantations et volumes : modification de la hauteur maximale des déblais, remblais, affouillements et exhaussements</i> .....	69
2.	<i>Toiture : modification de l'aspect des toitures à pans</i> .....	70
3.	<i>Toiture : obligation de la végétalisation des toitures plates</i> .....	70
4.	<i>Façades : Interdiction des couleurs noires/gris foncés</i> .....	70
5.	<i>Éléments liés aux énergies renouvelables : assouplir la règle d'intégration des éléments de production d'énergie renouvelable</i> .....	71
6.	<i>Éléments liés aux volumes : simplifier la règle des volumes</i> .....	71
7.	<i>Éléments liés aux cuves de récupération des eaux de pluie : modification de la règle associée</i> .....	72
8.	<i>Clôtures : donner un exemple de dispositif à clairevoie</i> .....	72
9.	<i>Clôtures : Ajouter une règle afin de permettre le passage de la petite faune</i> .....	74
10.	<i>Clôtures : Clarifier la règle sur l'implantation des dispositifs de clôture</i> .....	74
11.	<i>Clôtures : Suppression de certaines dérogations aux réglementations</i> .....	75
12.	<i>Éléments techniques : Instauration d'une règle afin de faciliter leur insertion dans le paysage</i> .....	75
10.	<b>Modifications de l'article 12 : Stationnement</b> .....	77

1.	<i>Précisions sur le stationnement en zones d'activités économiques</i>	77
2.	<i>Refondre et harmoniser les règles de stationnement au sein de toutes les zones</i>	77
11.	<b>Modifications de l'article 13 : Espaces libres et plantations</b>	<b>85</b>
1.	<i>Mise en place d'un coefficient de pleine terre</i>	85
2.	<i>Mise en place de matériaux perméable pour les stationnements</i>	86
3.	<i>Augmentation du nombre d'arbre à planter sur les aires de stationnement</i>	87
12.	<b>Suppression de l'article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol</b>	<b>88</b>
1.	<i>Suppression de la notion de COS du règlement écrit</i>	88
13.	<b>Modifications de l'article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	<b>89</b>
1.	<i>Mise à jour de la règle selon la réglementation thermique en vigueur</i>	89
14.	<b>Autres modifications</b>	<b>90</b>
1.	<i>Harmonisation des dispositions en secteur 1AUa</i>	90
<b>III.</b>	<b>Les motifs de la modification n°1 du PLU de Beaumont sur les OAP</b>	<b>93</b>
1.	<b>Suppression d'OAP</b>	<b>93</b>
1.	<i>Suppression de l'OAP du secteur Chemin de Zone</i>	93
2.	<b>Création et modification d'OAP</b>	<b>94</b>
1.	<i>Création d'une OAP thématique agriculture</i>	94
2.	<i>Modification de l'OAP Secteur du Grand Châble</i>	99
3.	<i>Modification du préambule pour le faire correspondre aux nouvelles OAP</i>	109
<b>Conclusion</b>		<b>110</b>
1.	<b>Une mise en œuvre des objectifs du PADD du PLU</b>	<b>110</b>
2.	<b>Un projet n'impactant pas les surfaces agricoles, naturelles ou forestières</b>	<b>111</b>
1.	<i>Bilan des surfaces des zones</i>	111
2.	<i>Analyse de l'impact des Emplacements Réservés</i>	112
3.	<b>Un projet ne venant pas réduire une protection</b>	<b>112</b>



# PREAMBULE

## 1. Objet de la modification n°1 du PLU de Beaumont

La commune de Beaumont a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 27 février 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 18 février 2020.

La modification de droit commun n°1, objet de la présente procédure, porte sur l'adaptation des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique du PLU afin d'encadrer, dans un contexte de forte pression immobilière, le développement urbain de la commune.

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il ne fait ici pas l'objet d'une révision, n'impactant pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne réduisant pas de zones naturelles, agricoles ou forestières.

Tel est le cas de la présente modification du PLU qui portera notamment sur les points suivants :

- Augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) existants en zone UC ;
- Instauration d'un coefficient de biotope et de pleine terre par surface ;
- Précision et adaptation, pour les constructions et annexes, des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de gabarit en zone U, A et N ;
- Redéfinir la localisation, les règles et les principes des OAP existantes et instaurer de nouvelles OAP sur certains secteurs à enjeux environnementaux ou patrimoniaux ;
- Mise en forme du dossier de PLU, adoption d'une nouvelle charte graphique pour le règlement écrit et graphique, mise à jour des références réglementaires avec les articles du Code de l'urbanisme ;
- Enrichissement du glossaire et des règles associées par l'ajout de nouvelles définitions (annexes, hauteur, coefficient de biotope, emprise au sol, espaces verts de pleine terre...) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Assouplissement du règlement des zones à vocation économique afin, notamment, de tenir compte des contraintes d'exploitation et de lever les freins au développement des activités ;
- Renforcement de l'intégration des enjeux environnementaux au sein du règlement du PLU ;
- Mise à jour des annexes du PLU : annexe sanitaire, périmètre de déploiement du réseau d'eau pluvial, DECI ;
- Renforcement des mesures réglementaires visant à faciliter la réalisation de logements sociaux ;
- Actualisation des éléments identifiés comme « patrimoine bâti », notamment sur le secteur Grand-Rue ;
- Insertion de mesures réglementaires visant à préserver les perspectives paysagères, notamment par l'intégration de la notion de modelés de sol dans les secteurs d'intérêt écologique et paysager ;
- Identification de nouveaux itinéraires pédestres ou cyclables ;
- Adaptation des règles de stationnement dans les différentes zones ;
- Intégration en annexe du règlement écrit de notices illustrées sur les règles applicables (exemple : clôtures, végétaux, etc.) ;
- Modification et adaptation de règles de référence sur la collecte des déchets ;
- Mise à jour des emplacements réservés ;
- Reclassement de la zone UBb, correspondant à une zone « mixte et dense de Beaumont », en zone UE à vocation d'équipements collectifs et de services publics ;
- Reclassement de la zone 1AUb, correspondant à une zone à urbaniser à vocation principale résidentielle, secteur Chemin de Zone, en zone UB correspondant à une zone mixte à vocation principale d'habitat, en extension du Châble ;

- Diminution de la zone UE dédiée à un équipement scolaire afin de l'ajuster à son emprise actuelle ;
- Identification des constructions existantes non cadastrées lors de l'approbation du PLU.

## **2. La procédure de modification**

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1 - Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU
- 2 - Elaboration d'un cas par cas ad hoc avant possible évaluation environnementale
- 3 - Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (35 jours)
- 4 - Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA), et consultées (PPC) le cas échéant
- 5 - Organisation de l'enquête publique pendant une durée de 15 jours. A l'issue, le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.
- 6 - Délibération du Conseil municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

## **3. Les pièces composant le dossier de modification n°1 du PLU**

Le présent dossier de modification du PLU est composé des pièces suivantes :

- 1 - La présente notice expose et justifie les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- 2 - Le règlement écrit modifié ;
- 3 - Le règlement graphique modifié ;
- 4 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# I. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BEAUMONT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

## 1. Les inscriptions graphiques

### 1. Les emplacements réservés

#### L'exposé des motifs

Les emplacements réservés identifiés au règlement graphique permettent à la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière de parcelles pour mener à bien un projet : l'emprise de ce projet est gelée, en vue d'une affectation prédéterminée.

- Les emplacements réservés du PLU en vigueur sont tous identifiés de la même manière au sein du règlement graphique.  
Pour une meilleure lisibilité et compréhension des règles, il s'agit donc d'identifier les emplacements réservés en fonction de leur vocation (voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques, logement social).
- Certains emplacements réservés créés lors de la procédure d'élaboration du PLU n'ont aujourd'hui plus lieu d'être du fait d'une acquisition d'ores et déjà réalisée, d'un projet mené à son terme, ou à contrario abandonné. Ils font de ce fait l'objet d'une demande de suppression au sein de la présente procédure de modification du PLU.  
A contrario, des emplacements réservés ont été créés pour permettre la mise en œuvre du projet communal : sécurisation piétonnière, aménagement de carrefour, création de dispositif de rétention d'eau.  
Dans la même logique, certains emplacements réservés voient leur périmètre ou bénéficiaire modifié, pour s'adapter aux projets.



Numéro	Evolution	Objectif	Type	Figures
<b>1 (règlement en vigueur)</b>	Supprimé	Aménagement et sécurisation du Chemin rural de Beaumont, au lieu-dit Pharnage : suppression de l'ER en raison d'un projet mené à son terme.	Voirie	Figure 3 ; Figure 4
<b>1 (règlement modifié)</b>	Créé	Sécurisation piétonnière de la Route du Salève au sein du hameau de Jussy.	Voirie	Figure 5 ; Figure 6
<b>2 (règlement en vigueur)</b>	Supprimé	Aménagement et sécurisation du carrefour entre la Route des Pitons et le Chemin rural, au lieu-dit les Travers : suppression de l'ER en raison d'un projet abandonné.	Voirie	Figure 7 ; Figure 8
<b>2 (règlement modifié)</b>	Créé	Aménagement d'un dispositif de rétention d'eau.	Ouvrage public	Figure 9 ; Figure 10
<b>3</b>	Modifié	Amélioration et sécurisation de la Route des Pitons, au lieu-dit les Travers : le périmètre original de l'ER se découpe en deux parties, situées de part et d'autre de la voie : la partie Est est supprimée en raison d'une acquisition réalisée pour ne conserver que la partie Ouest.	Voirie	Figure 11 ; Figure 12
<b>4</b>	Conservé	Aménagement (agrandissement) et sécurisation du Chemin de la Thuile à Beaumont.	Voirie	
<b>5 (règlement en vigueur)</b>	Supprimé	Aménagement (agrandissement) et sécurisation de la Route du Salève au village de Beaumont via une amélioration de la gestion du ruisseau.	Voirie	Figure 13 ; Figure 14
<b>5 (règlement modifié)</b>	Créé	Aménagement d'un futur cheminement doux en prolongement de la rue de la Bastille pour raccordement à la Grand Rue.	Voirie	Figure 15 ; Figure 16
<b>6 (règlement en vigueur)</b>	Supprimé	Aménagement d'une aire de retournement au lieu-dit Despraz, au niveau de la colonie des Sapins : suppression de l'ER en raison d'un projet abandonné.	Voirie	Figure 17 ; Figure 18
<b>6 (règlement modifié)</b>	Créé	Aménagement et sécurisation (meilleures visibilitées recherchées) du carrefour Route du Salève – Route de Pomier à Jussy.	Voirie	Figure 19 ; Figure 20
<b>7</b>	Modifié	Création de l'accès Sud au groupe scolaire Beaupré en lien avec l'OAP Grand Châble à vocations résidentielle et économique aux abords de l'accès à créer.	Voirie	Figure 21 ; Figure 22
<b>8</b>	Conservé	Aménagement et sécurisation de la Rue de la Bastille dans le but de créer un linéaire doux permettant une circulation plus agréable pour les piétons.	Voirie	
<b>9</b>	Conservé	Aménagement du Chemin des Crêts dans le but de créer un linéaire doux permettant une circulation plus agréable pour les piétons.	Voirie	
<b>10</b>	Conservé	Protection de la source de la Ravine : le périmètre de l'ER n'est pas modifié. Seule sa représentation graphique évolue pour être précisée (ouvrage public, apparaît donc désormais en bleu).	Ouvrage public	Figure 23 ; Figure 24
<b>11</b>	Conservé	Stationnement à Jussy : le périmètre de l'ER n'est pas modifié. Seule sa représentation graphique évolue pour être précisée (ouvrage public, apparaît désormais en bleu).	Ouvrage public	Figure 25 ; Figure 26
<b>12</b>	Conservé	Elargissement de voie existante du Chemin des Contamines.	Voirie	
<b>13</b>	Conservé	Aménagement d'une voie d'accès au Sud du groupe scolaire Beaupré	Voirie	

14	Supprimé	Aménagement d'un chemin modes doux : suppression de l'ER en raison d'un projet abandonné.	Voirie	Figure 27 ; Figure 28
----	----------	---	--------	--------------------------



Suppression de l'ER 1 existant :

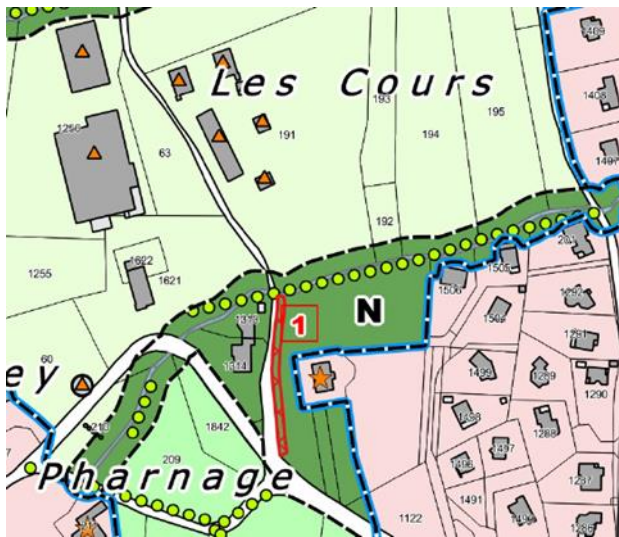


Figure 3 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 1 – PLU en vigueur

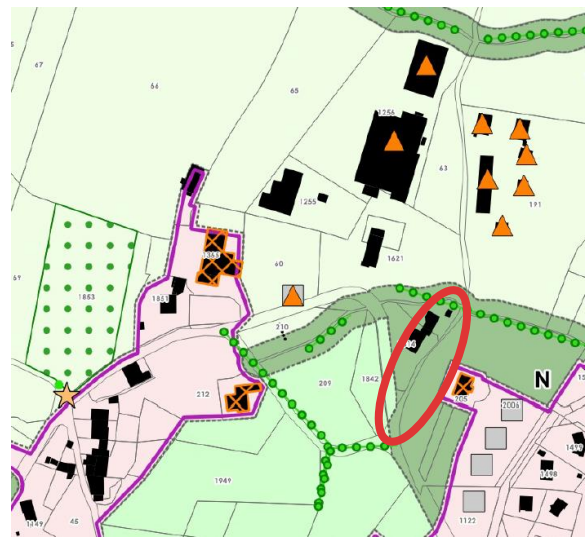


Figure 4 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 1 – PLU modifié

Création du nouvel ER 1 :

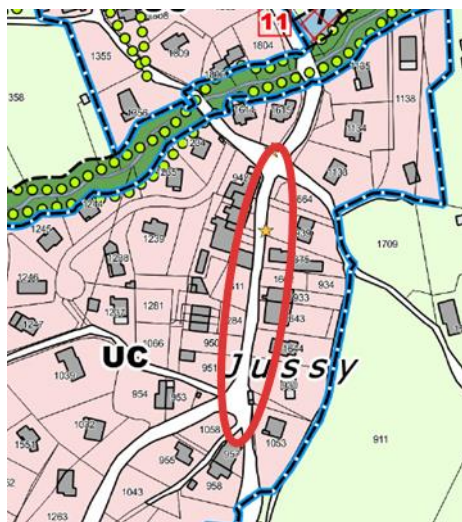


Figure 5 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 1 – PLU en vigueur

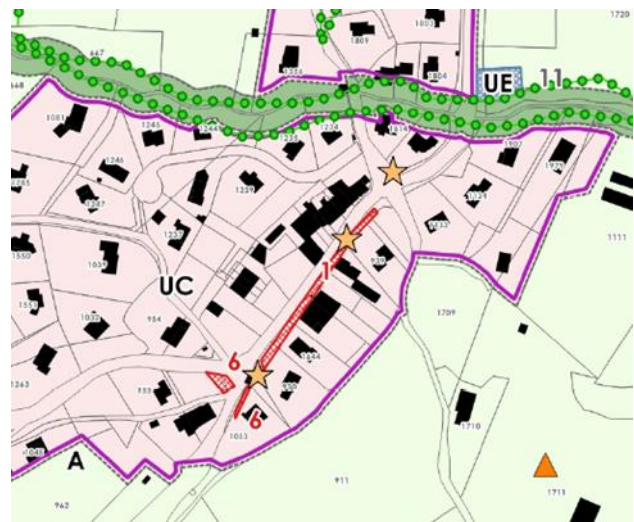


Figure 6 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 1 – PLU modifié

Suppression de l'ER 2 existant :

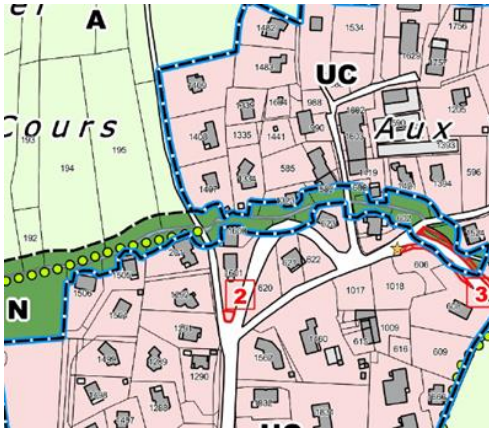


Figure 7 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 2 – PLU en vigueur

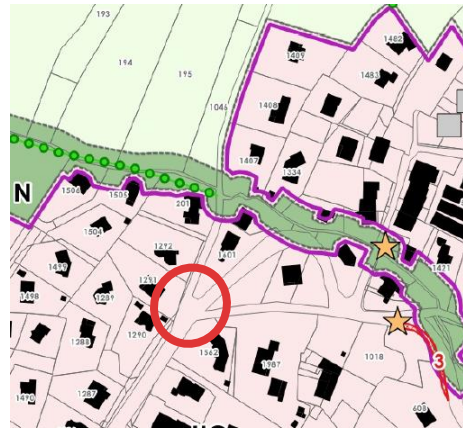


Figure 8 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 2 – PLU modifié

Création du nouvel ER 2 :

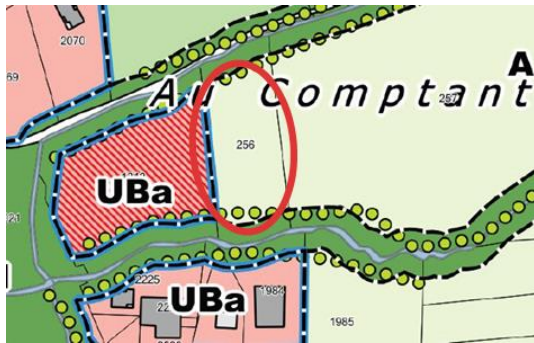


Figure 9 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 2 – PLU en vigueur



Figure 10 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 2 – PLU modifié

Modification de l'ER 3 existant :

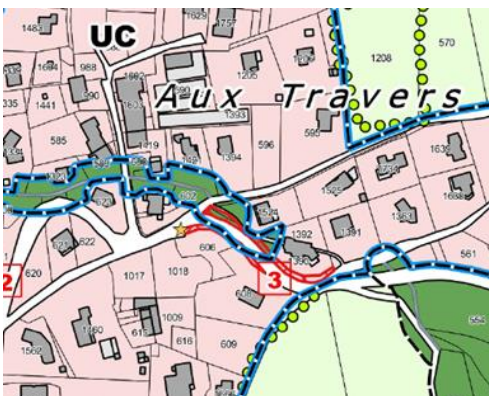


Figure 11 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 3 – PLU en vigueur



Figure 12 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 3 – PLU modifié



Suppression de l'ER 5 existant :

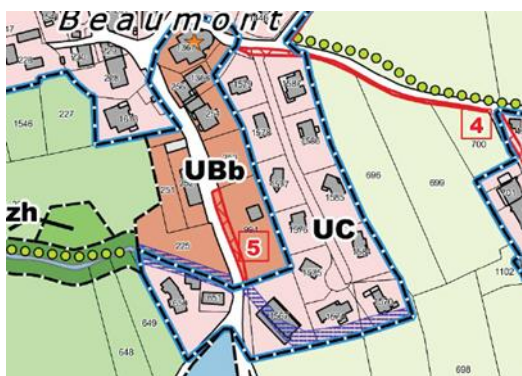


Figure 13 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 5 – PLU en vigueur

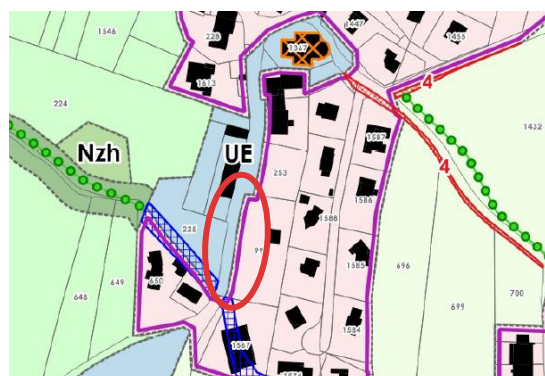


Figure 14 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 5 – PLU modifié

Création du nouvel ER 5 :



Figure 15 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 5 – PLU en vigueur

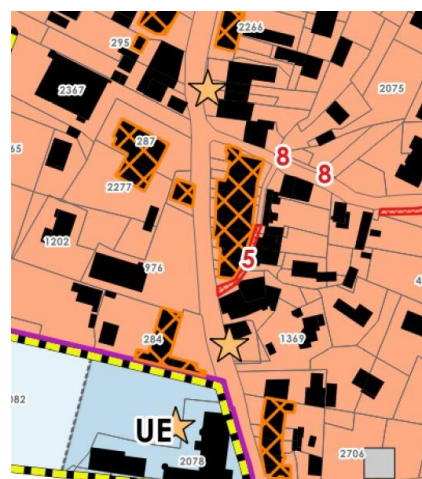


Figure 16 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 5 – PLU modifié

Suppression de l'ER 6 existant :

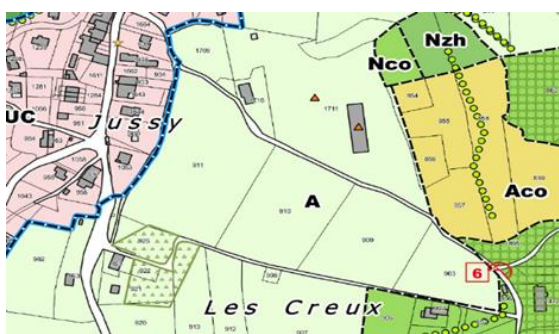


Figure 17 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 6 – PLU en vigueur



Figure 18 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 2 – PLU modifié

Création du nouvel ER 6 :



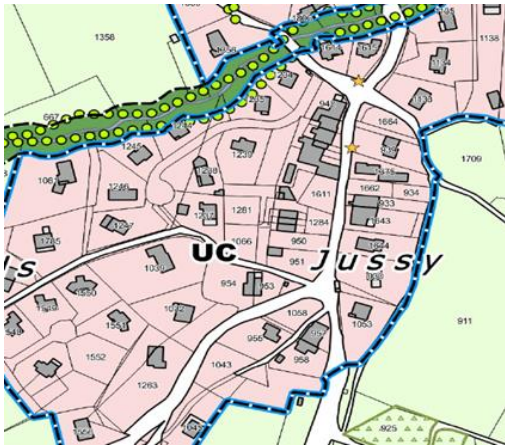


Figure 19 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 6 – PLU en vigueur



Figure 20 : Extrait du règlement graphique – zoom sur nouvel ER 6 – PLU modifié

Modification de l'ER 7 existant :

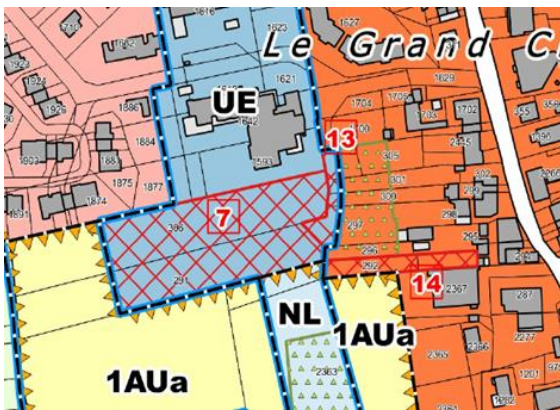


Figure 21 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 7 – PLU en vigueur

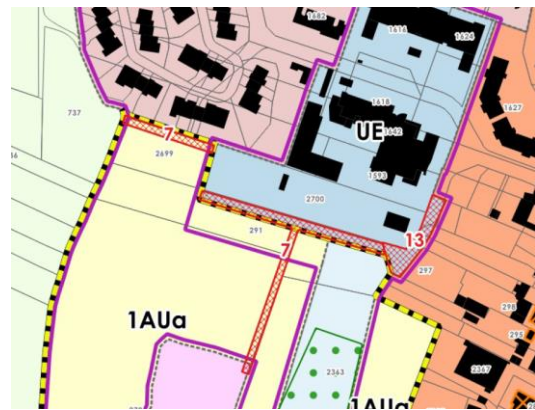


Figure 22 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 7 – PLU modifié

Evolution de la représentation graphique de l'ER 10 :

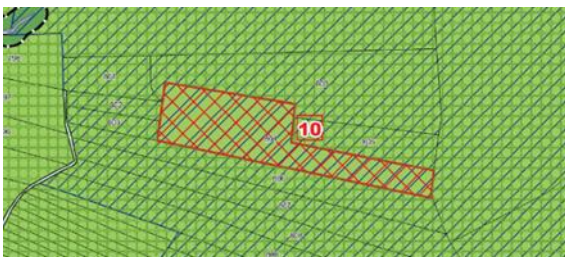


Figure 23 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 10 – PLU en vigueur

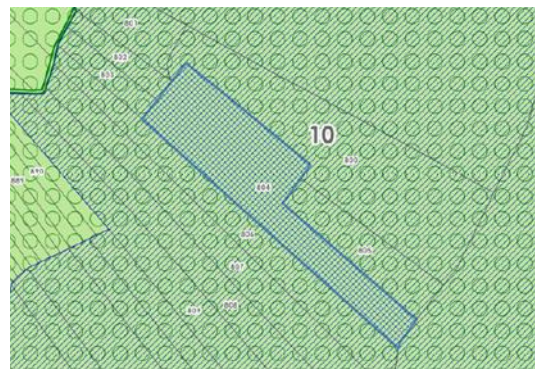


Figure 24 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 10 – PLU modifié

Evolution de la représentation graphique de l'ER 11 :

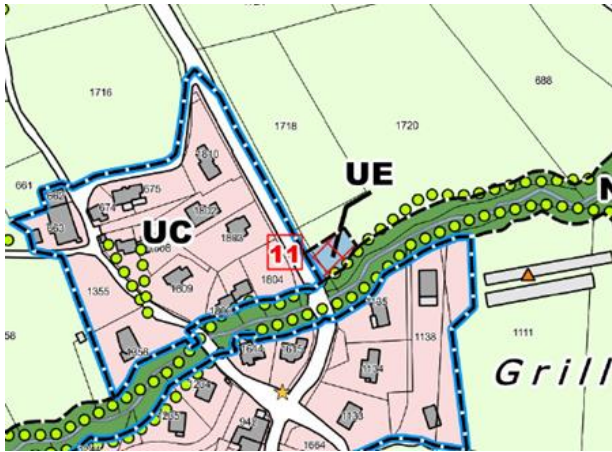


Figure 25 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 11 – PLU en vigueur

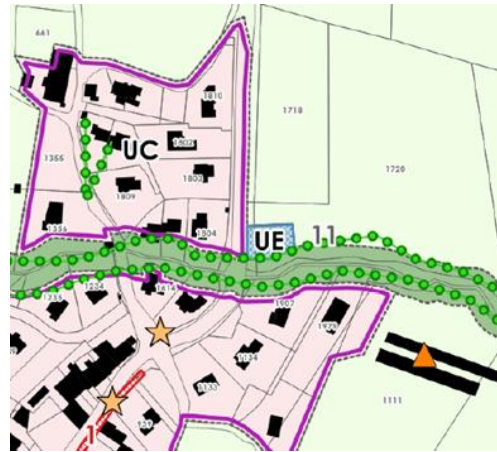


Figure 26 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ER 11 – PLU modifié

Suppression de l'ER 14 existant :

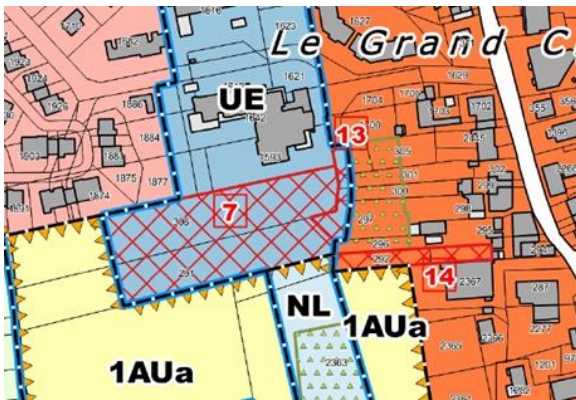


Figure 27 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 14 – PLU en vigueur

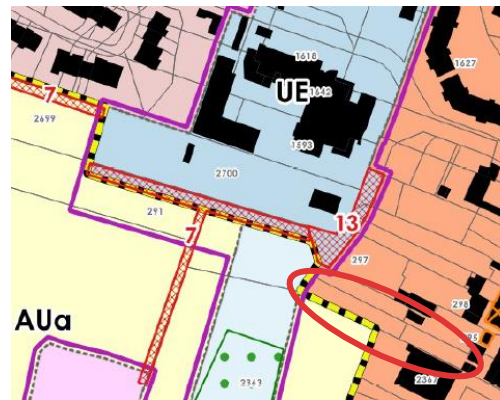


Figure 28 : Extrait du règlement graphique – zoom sur ex-ER 14 – PLU modifié




## 2. Les autres inscriptions graphiques

### ▪ Les espaces boisés classés

#### L'exposé des motifs

Les espaces boisés classés identifiés au règlement graphique permettent à la collectivité de s'assurer de la préservation via une limitation stricte des possibilités de défrichage.

- Les EBC du PLU en vigueur sont tous identifiés de la même manière au sein du règlement graphique :  Espaces Boisés Classés (art. L 113-1 du code de l'urbanisme)
- La commune a souhaité profiter de cette modification pour inscrire un boisement existant, dans le prolongement du lotissement « Les Roquettes », en Espace Boisé Classé.



*Vue aérienne et vue depuis la route de la Marguerite du boisement*

#### Orientations du PADD concernées

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

### Les modifications apportées

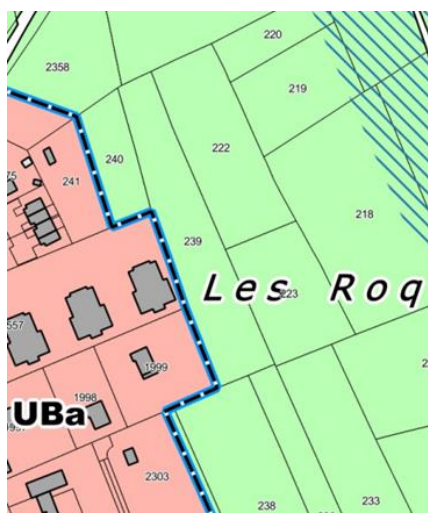


Figure 29 : Règlement graphique et zoom légende -  
PLU en vigueur



Figure 30 : Règlement graphique et zoom légende -  
PLU modifié

#### ▪ Inscription graphique « Patrimoine végétal »

#### L'exposé des motifs

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

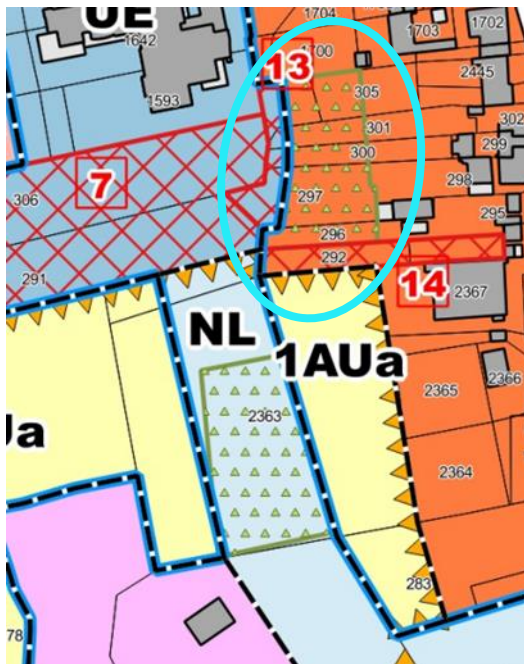
- Pour une meilleure protection des éléments de nature existants sur la commune et la cohérence avec l'existant, la liste des éléments répertoriés « patrimoine végétal » est mise à jour.

#### Les modifications apportées

Un espace classé comme « vergers et espaces verts à protéger » dans le PLU en vigueur est supprimé. En effet, cet espace ne correspond pas à la réalité de terrain et est aujourd'hui en friche. Cette modification a donc uniquement pour but de rectifier une erreur matérielle présente dans la version actuelle du PLU.

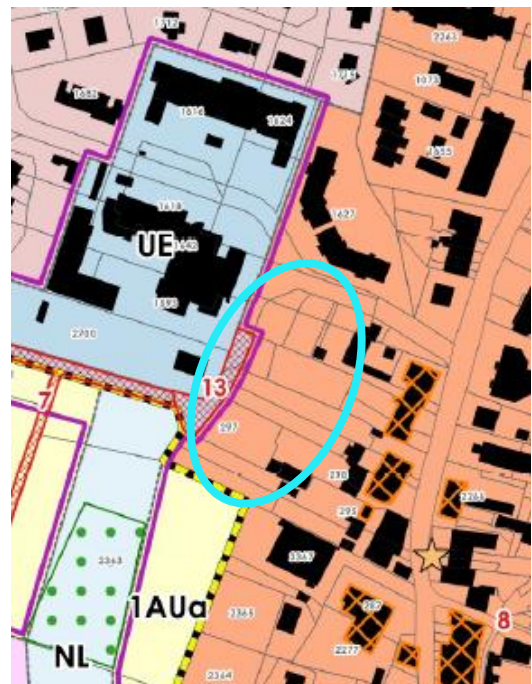


Vue aérienne du site



- Emplacement réservé (art. L151-41 du code de l'urbanisme)
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (art. R151-6 du code de l'urbanisme)
- Périmètre de mixité sociale (art. L151-15 du code de l'urbanisme)
- Espace Boisé Classé (art. L 113-1 du code de l'urbanisme)
- Vergers et espaces verts au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Figure 31 : Règlement graphique et zoom légende -  
PLU en vigueur



- Espaces Boisés Classés (art. L 113-1 du code de l'urbanisme)
- Secteurs délimités au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels (inondation)
- Vergers et espaces verts à protéger
- Patrimoine bâti
- Périmètres de mixité sociale (art. L151-15 du code de l'urbanisme)
- Secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Figure 32 : Règlement graphique et zoom légende -  
PLU modifié



Des arbres à protéger ont également été rajoutés au règlement graphique du PLU.

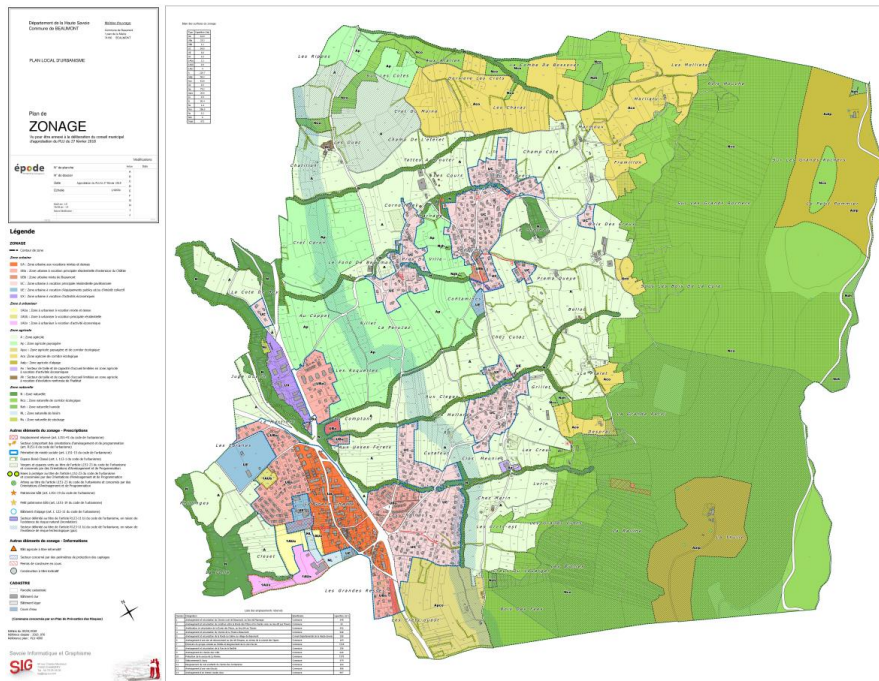


Figure 33 - Règlement graphique - PLU en vigueur

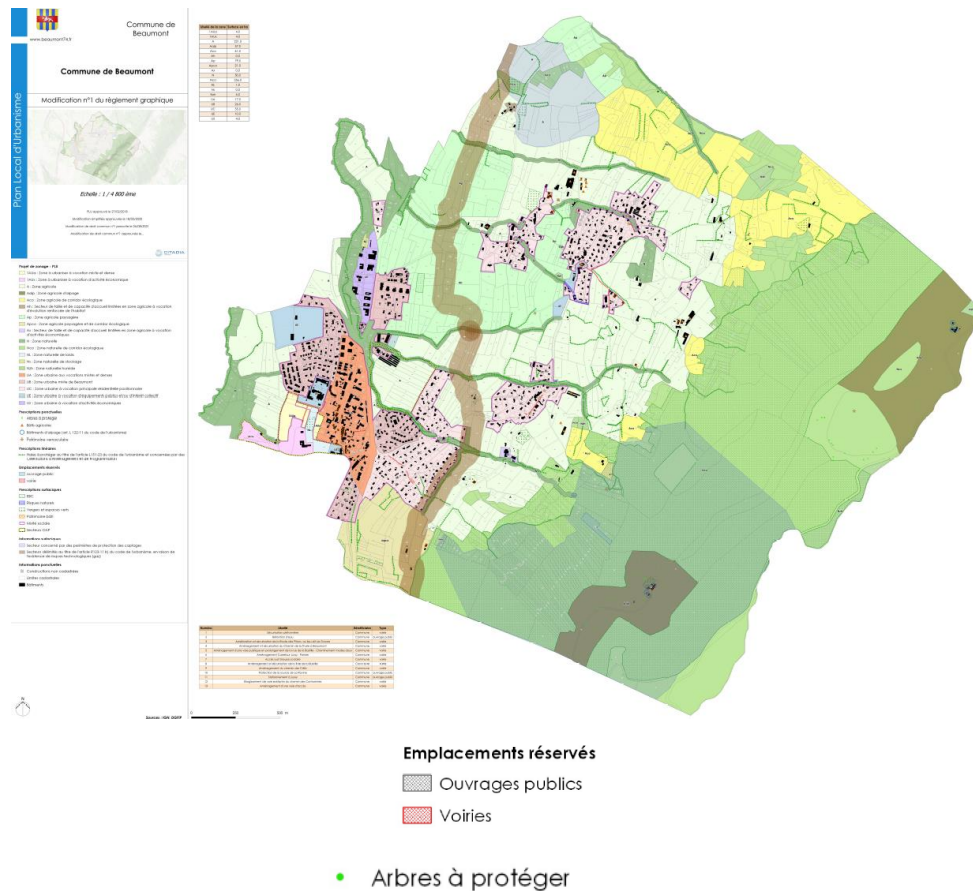


Figure 34 - Règlement graphique - PLU modifié



**Figure 35 : Règlement graphique ZOOM- PLU en vigueur**

**Figure 36 : Règlement graphique ZOOM- PLU modifié**

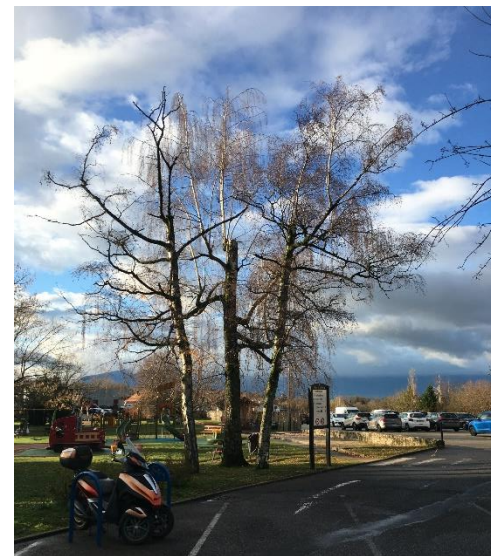








Secteur – Place de la mairie

Localisation  
: parcelle  
B2082  
  
Espèce :  
Tilleul



Localisation  
: parcelle B  
2082  
  
Espèce :  
Bouleau



<p><b>Localisation</b> : parcelle B 2082</p> <p><b>Espèce :</b> Sapin</p>		
<p><b>Localisation</b> : parcelle B 2082 et B2078</p> <p><b>Espèce :</b> Cèdre</p>		
<p><b>Localisation</b> : parcelle B 2082 et B2078</p> <p><b>Espèce :</b> Cèdre</p>		



Secteur – Grand’rue

Localisation  
: parcelle B  
2077

Espèce :  
Tilleul



Localisation  
: parcelle B  
369

Espèce :  
????



**Localisation**  
**: parcelle B**  
**2607**

**Espèce :**  
**Bouleau**



**Secteur- Pôle de mobilité**

**Localisation**  
**: parcelle B**  
**335**

**Espèce :**  
**Cèdre**





<p><b>Localisation</b> : parcelle B 335</p> <p><b>Espèce :</b> Cèdre</p>		
--	---	--


**Secteur – Le fond de Beaumont**

<p><b>Localisation</b> : parcelle A 1853</p> <p><b>Espèce :</b> Chêne</p>		
---	--	---

**Secteur – Route de Pomier**

<p><b>Localisation</b> : parcelle B 2283</p> <p><b>Espèce :</b> Marronnier</p>		
--	---	--

**Secteur – Route des Pitons**

<p><b>Localisation</b> : parcelle A 383 et A 384</p> <p><b>Espèce :</b> Erable</p>		
--	---	--





**Secteur – La Thuile**

<p><b>Localisation</b> : parcelle C 68</p> <p><b>Espèce :</b> Alisier blanc</p>		
---	--	---

<p><b>Localisation</b> : parcelle C 68</p> <p><b>Espèce :</b> Erable</p>		
--	---	--

**Secteur – Tour des Pitons**



<p><b>Localisation</b> : parcelle C 55</p> <p><b>Espèce :</b> Sapin</p>		
<p><b>Localisation</b> : parcelle C 55</p> <p><b>Espèce :</b> Epicea</p>		

- **Inscription graphique « Patrimoine bâti »**

L'exposé des motifs

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre architecturaux, patrimoniaux notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de ces bâtiments et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- Pour une meilleure protection des éléments de patrimoine bâti existants sur la commune, la cohérence avec l'existant, et dans une logique de cohérence d'ensemble sur toute la Grand rue avec l'objectif de maintenir ses caractéristiques architecturales et la morphologie d'ensemble du secteur, la liste des éléments répertoriés « patrimoine bâti » est mise à jour.

Les modifications apportées

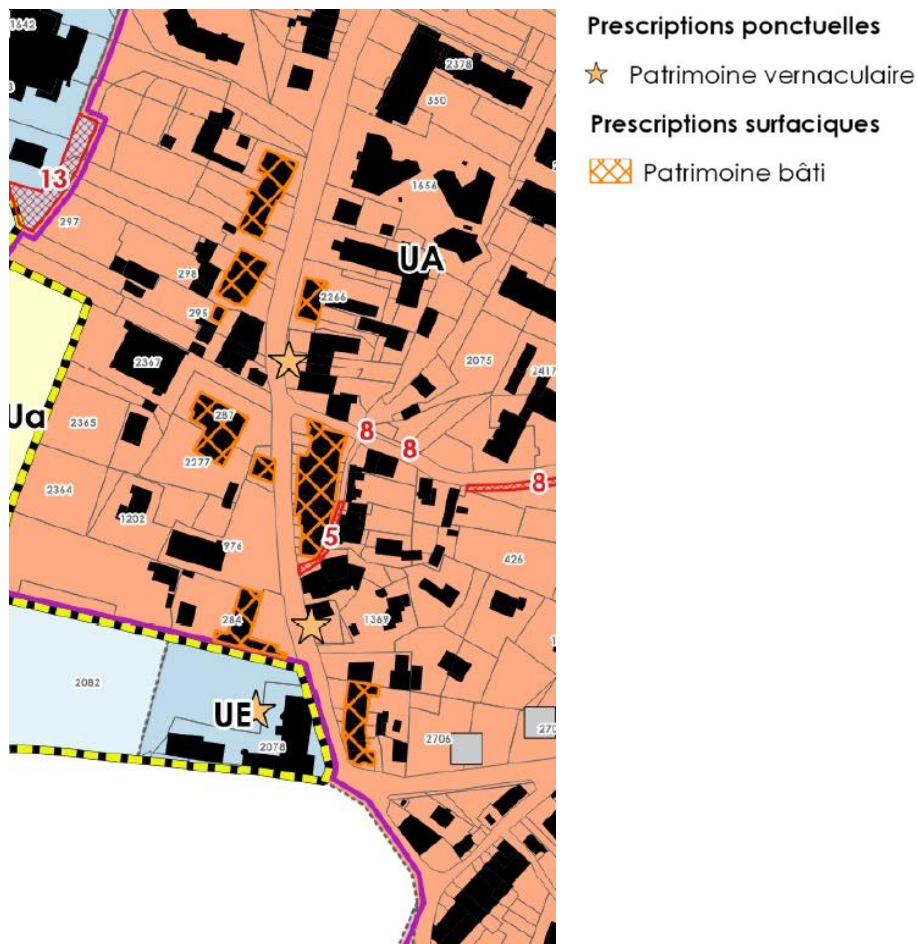



Figure 37 : Règlement graphique et zoom légende – PLU modifié



<p><b>Localisation :</b> Parcelles B 439, B 2601, B 1183, B 1184, B 436</p> <p><b>Dénomination :</b> Ensemble de 6 maisons accolées</p>	
<p><b>Localisation :</b> parcelle B 1363</p> <p><b>Dénomination :</b> maison Desvallées</p>	
<p><b>Localisation :</b> parcelle B 284</p> <p><b>Dénomination :</b> Ancienne école du Châble</p>	
<p><b>Localisation :</b></p>	

parcelles B 419, B 418, B 417, B 416, B 415, B 2632, B 2627, B 411, B 2426, B 2427, B 407, B 2603, B 405, B 404, B 403

Dénomination :

ensemble de 12  
maisons







**Localisation :**  
**parcelle B 286**

**Dénomination :**  
**Maison Rouzet**



**Localisation :**  
**parcelles B 287 et**  
**B 2277**

**Dénomination :**  
**Ferme métral**



**Localisation :**  
**parcelle B 2266**

**Dénomination :**  
**Hôtel de la poste**



**Localisation :**  
**parcelles B 298, B 299, B 302**

**Dénomination :**  
**maison**  
**Desgeorges**



**Localisation :**  
**parcelles B 2446,**  
**B 2445, B 1603, B 1702**

**Dénomination :**  
**Ferme**  
**Desgeorges –**  
**Maison Chaffard**



**Localisation :**  
**parcelle B 1002**

**Dénomination :**  
**Maison Schlappi**





## 2. Une actualisation du règlement graphique pour prendre en compte les projets réalisés et la vocation actuelle des secteurs

### 1. Reclassement du secteur « mixte et dense de Beaumont » en zone à vocation d'équipements collectifs et de services publics

#### L'exposé des motifs

Les motivations qui avaient conduit les rédacteurs du PLU à créer une zone UBb ne sont plus d'actualité au regard de l'abandon des différents projets dans la zone. Dès lors, la conservation d'une zone UBb est aujourd'hui sans fondement.

La présente modification conduit donc à reclasser la zone UBb dans un zonage correspondant à sa vocation. Une partie du secteur, comprenant des bâtiments publics (Eglise, école), est reclassée en zone UE (vocation équipements collectifs et de services publics). L'autre partie, comprenant des habitations, est reclassée en zone UC (vocation résidentielle peu dense).

Cette zone UBb étant la seule présente sur la commune, l'établissement d'un sous-zonage UBa et UBb n'est donc plus nécessaire. L'ensemble des zones UBa sont donc renommées zone UB.

#### Les modifications apportées

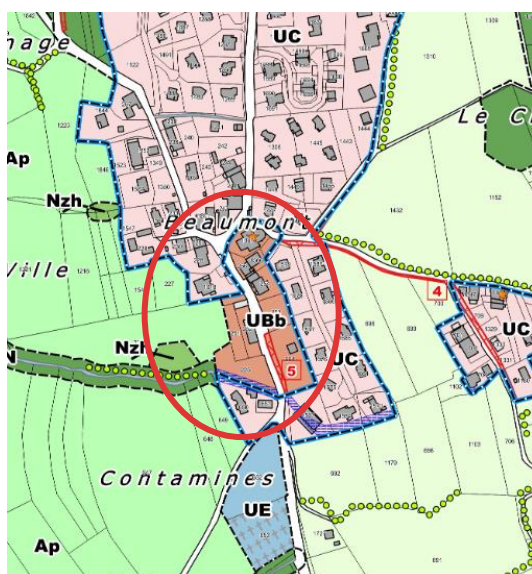


Figure 38 - Extrait du règlement graphique – zoom sur zone reclassée - PLU en vigueur

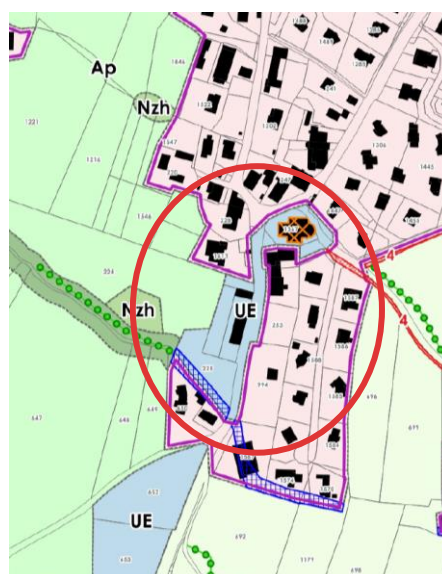


Figure 39 - Extrait du règlement graphique – zoom sur zone reclassée - PLU modifié

## 2. Reclassement de la zone à urbaniser à vocation principale résidentielle Chemin de Zone en zone mixte à vocation principale d'habitat en extension du Châble

### L'exposé des motifs

La zone 1AUb correspondait à une zone dite « à urbaniser », soit un secteur de développement couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet ayant été réalisé, la zone 1AUb n'a donc plus lieu d'être et est reclassée en UB en cohérence avec la vocation de la zone (mixte où la vocation reste tout de même principalement celle de l'habitat, en extension du Châble).

L'OAP qui couvrait le secteur est également supprimée, et son indication disparaît du règlement graphique.

### Les modifications apportées

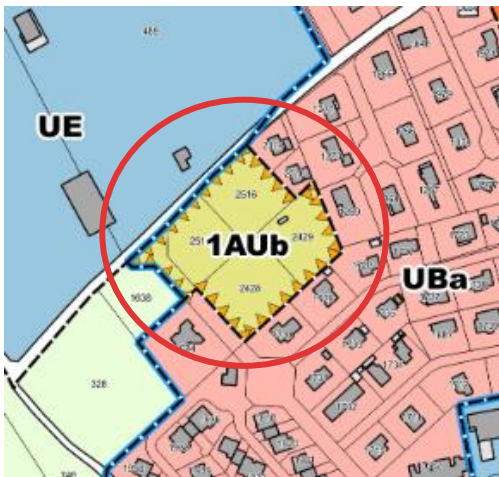


Figure 40 - Extrait du règlement graphique - PLU en vigueur

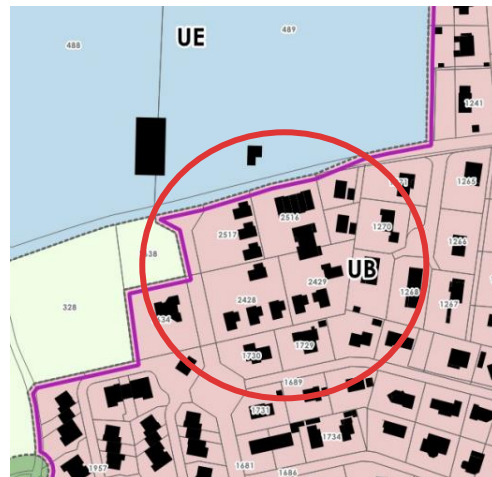


Figure 41 - Extrait du règlement graphique - PLU modifié

### 3. Redécoupage de la zone UE dédiée à un équipement scolaire pour l'ajuster à son emprise

#### L'exposé des motifs

Le Châble comporte trois zones Urbaines à vocation d'Equipements (UE), couvrant des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. L'une d'elle correspond à l'école élémentaire Beaupré, qui a fait l'objet d'une extension récente. La modification de zonage vise ici à réduire l'emprise de la zone UE pour la faire correspondre à celle de l'école, après travaux.

Ainsi, les zones 1AUa et NL qui la bordaient au sud font l'objet d'une légère extension.

#### Les modifications apportées

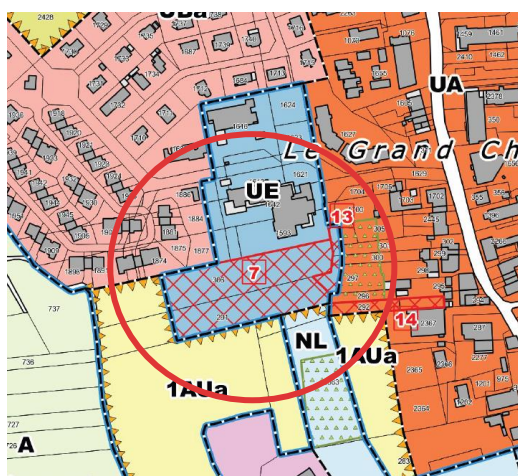


Figure 42 - Extrait du règlement graphique - PLU en vigueur

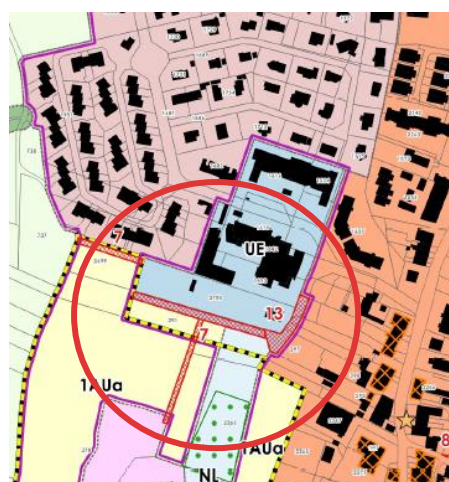


Figure 43 - Extrait du règlement graphique - PLU modifié

### 4. Identification des constructions existantes non cadastrées

#### L'exposé des motifs

Cette modification permettra d'identifier, dans le règlement graphique, les constructions existantes non cadastrées lors de l'approbation du PLU. Cette modification de pure forme facilitera la lecture du règlement graphique en permettant à la population de mieux se localiser grâce aux bâtiments existants.



# Les modifications apportées

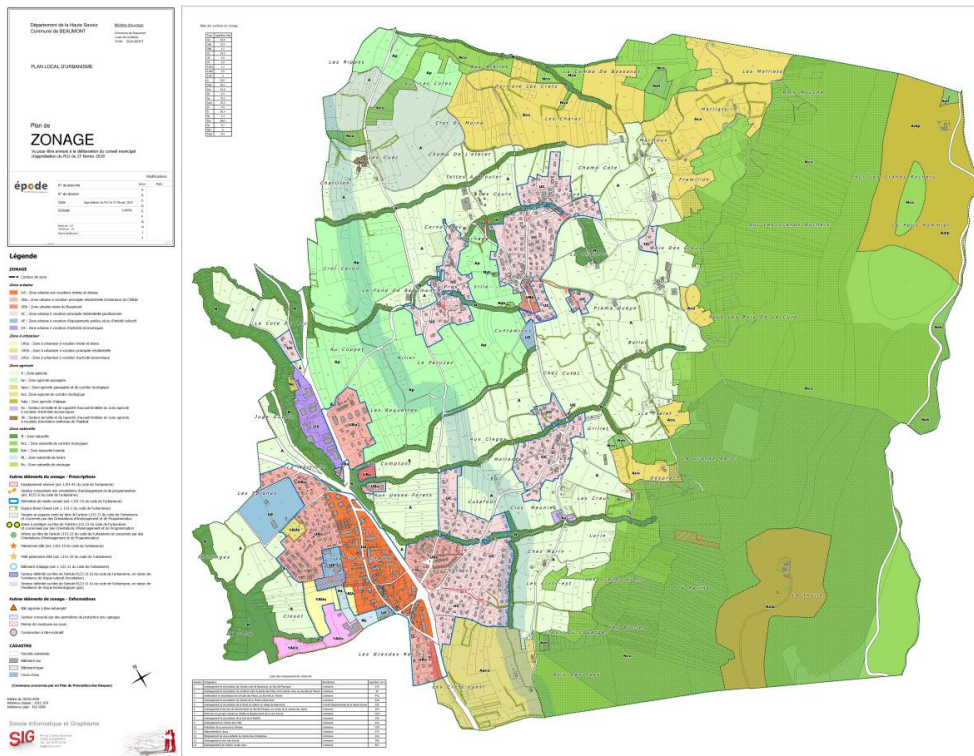
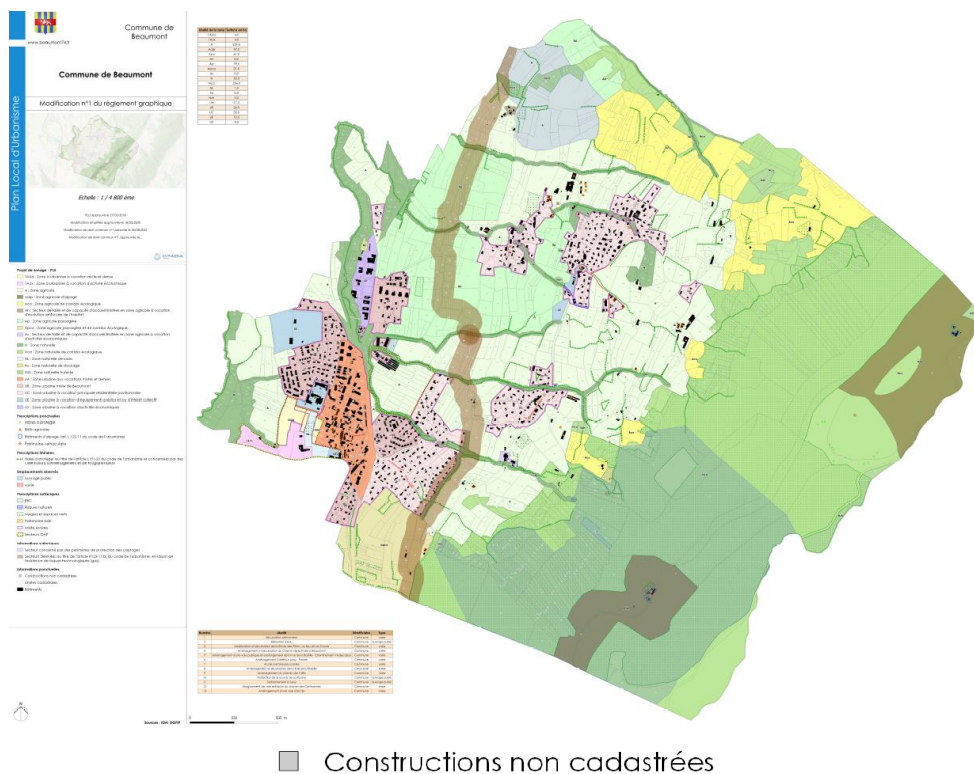


Figure 44 - Règlement graphique - PLU en vigueur



■ Constructions non cadastrées

Figure 45 - Règlement graphique et zoom légende - PLU modifié

## II. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BEAUMONT SUR LE REGLEMENT ECRIT

### 1. Les dispositions générales du règlement écrit

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

#### 1. Ajout d'annexes au règlement

##### L'exposé des motifs

Afin d'assurer une meilleure information du public sur la réglementation applicable sur la commune, plusieurs annexes sont ajoutées au règlement écrit :

- Délibération relative au permis de démolir ;
- Délibération relative à la soumission des clôtures et ravalements de façades à la déclaration préalable
- Arrêté sur les dispositifs anti-bruit en bordure des RD1201 et RD18

##### Les modifications apportées

Les délibérations et arrêtés susmentionnés sont annexés au règlement écrit.

#### 2. Mise en annexe au PLU du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales

##### L'exposé des motifs

En parallèle de la présente modification, un Schéma de Gestion des Eaux Pluviales a été réalisé sur la commune. Il comprend notamment :

- Un plan des Réglementations Eaux Pluviales, informant sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et sur l'échelle préconisée de gestion des eaux pluviales ;
- Un plan de propositions de travaux et recommandations

Ce schéma de gestion des eaux pluviales a été regroupé avec les annexes sanitaires au sein d'une notice. Les conclusions de ces études ont un impact direct sur les possibilités d'aménagement de la commune. De ce fait, elles sont annexées au PLU via la présente modification. En parallèle, l'article 4 de chaque zone, relatif aux réseaux, est complété pour faire un renvoi à ces annexes.

##### Les modifications apportées

Les annexes sanitaires et le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales sont annexés au PLU modifié.

#### 3. Ajouts et précisions de définitions

##### L'exposé des motifs

Plusieurs définitions ont été ajoutées, ou précisées par schéma illustratif dans le cadre de la présente modification. L'objectif recherché consiste à limiter les interprétations afin de faciliter le travail d'instruction des dossiers. Une certaine souplesse est néanmoins conservée, afin de permettre une prise en considération du contexte dans lequel s'inscrit le projet.

- Pour permettre une meilleure compréhension des règles, les définitions de « coefficient de biotope par surface », « piscine », « pleine terre », « toiture terrasse / plate », « triangle de visibilité » et « structure dite en silo » ont été ajoutées.
- Dans ce même objectif, plusieurs schémas ont été retravaillés ou ajoutés pour une meilleure compréhension (acrotère, emprise au sol, faîtage, hauteur).
- Des définitions ont été complétées pour un meilleur encadrement des aménagements : hauteur des acrotères, dimensions des annexes...

### Les modifications apportées

- **Création de définitions**

#### **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces écoaménagées) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Ces surfaces écoaménagées gérées à la parcelle sont favorables à la nature et à la qualité du cadre de vie et ont pour objectifs de :

- préserver la végétation existante et la développer dans les quartiers,
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, pour prévenir le risque d'inondation par ruissellement et pour favoriser la biodiversité,
- réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau en ville rafraîchissent l'air.

#### **Piscine**

« La piscine est constituée d'un bassin artificiel, de forme et de dimension variable. Elle est constitutive d'emprise au sol. »

#### **Pleine terre**

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.

#### **Toiture terrasse / plate**

« A l'opposé des toits à pans inclinés, la toiture « terrasse - plate » se caractérise par son aspect parfaitement plat, ou du moins possède une pente si faible qu'elle est indiscernable à l'œil nu. Il est en effet nécessaire de conserver une déclivité minimale – entre 0 et 5% – pour faciliter l'évacuation des eaux de pluie.

On distingue la **toiture plate « non accessible »** de la **toiture terrasse « accessible »**.

La toiture-plate n'est pas accessible hormis pour les travaux d'entretien ou de réparation. L'accès, de ce fait, est strictement interdit aux personnels non autorisés.

La toiture-terrasse est conçue dès l'origine pour un usage récréatif : selon les cas, elle pourra accueillir des piétons, des plantations végétales ou même des véhicules. »

### Triangle de visibilité

« Le triangle de visibilité recouvre l'angle d'une propriété à l'intersection de deux voies, publiques ou privées. Il doit être dégagé en tout temps pour des questions de sécurité (limitation de la hauteur des clôtures, absence de haies, absence de clôtures opaques...) afin de libérer le champ visuel des automobilistes, des cyclistes et des piétons. »

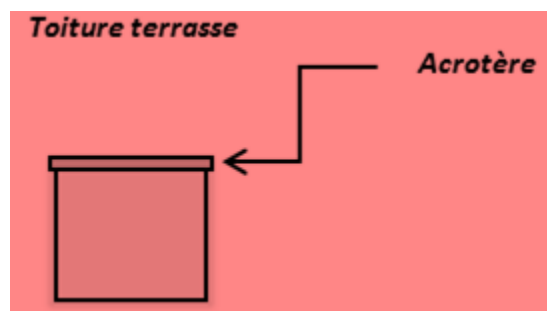
### Structure dite « en silo »

« Les structures dites en silo sont des constructions dont l'intégralité de la superficie repose sur le terrain naturel avant travaux. Une marge de manœuvre de plus ou moins 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel avant travaux sera tolérée afin de s'adapter aux spécificités du terrain. »

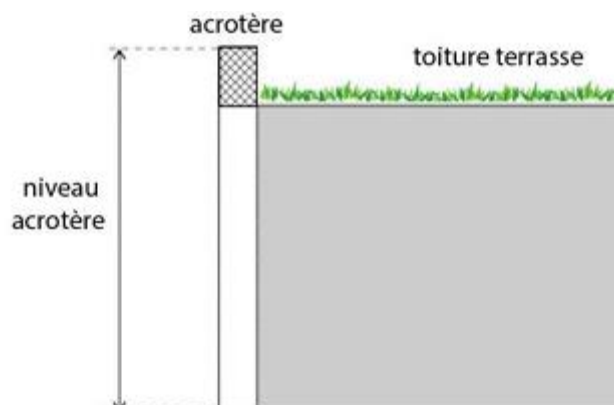
- Modifications et compléments de définitions

### Acrotère

Elément de façade situé tout autour des toitures plates/terrasses.



L'acrotère est un muret, inférieur à 80 cm de hauteur, situé en bordure de toiture terrasse / plate pour permettre le relevé d'étanchéité.



### Annexe

« Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin... Une annexe est une construction secondaire, ne disposant pas d'accès direct depuis la construction principale, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale autorisée de 3,5 m, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines... »

## Emprise au sol des constructions :

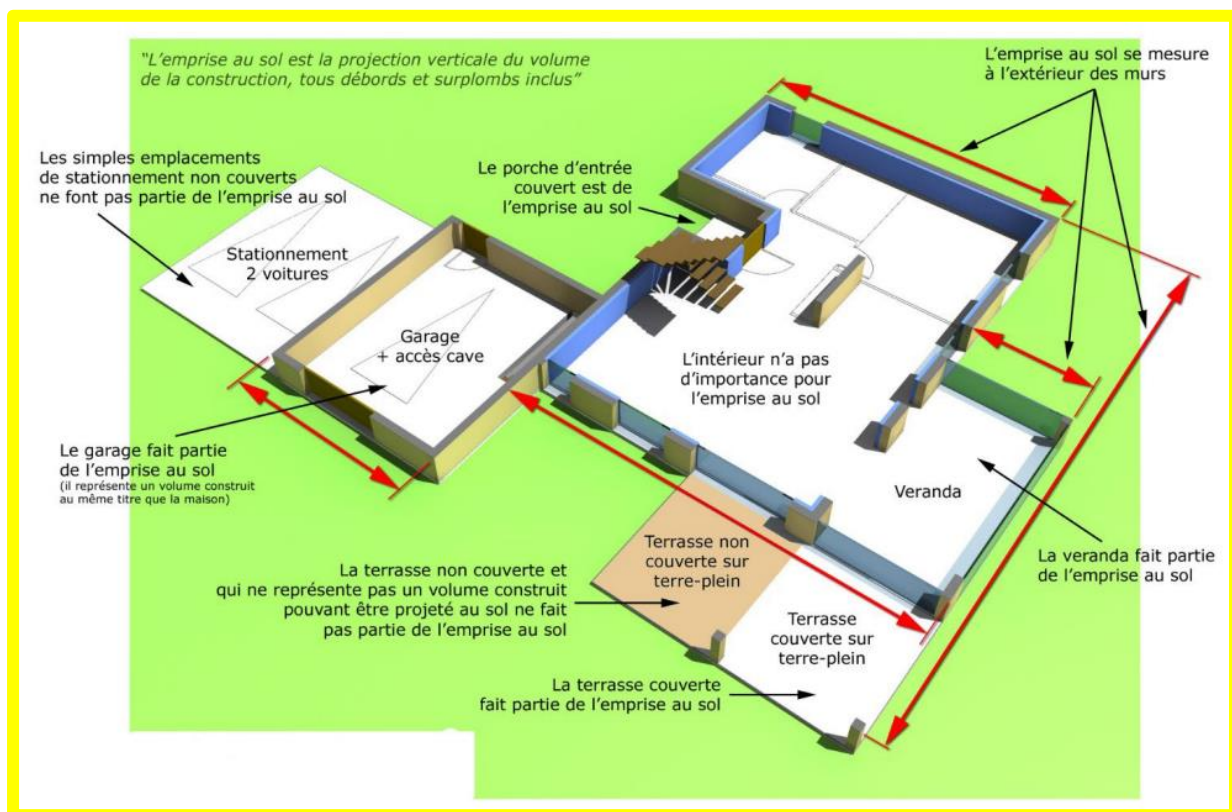
« L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol. Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, piscines, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, dans la limite de 1,5 mètres, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements **et s'ils sont inférieurs à 1,5 mètres** ;
- La projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que les balcons ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- Les parties enterrées de la construction ;
- Les terrasses d'une hauteur au-dessus du ~~sol fini (terrain naturel avant travaux)~~ **terrain naturel avant travaux** n'excédant pas 0,60 mètre ;
- 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 ;
- Les espaces de stationnement non couverts ;
- Les rampes et les voies d'accès.

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

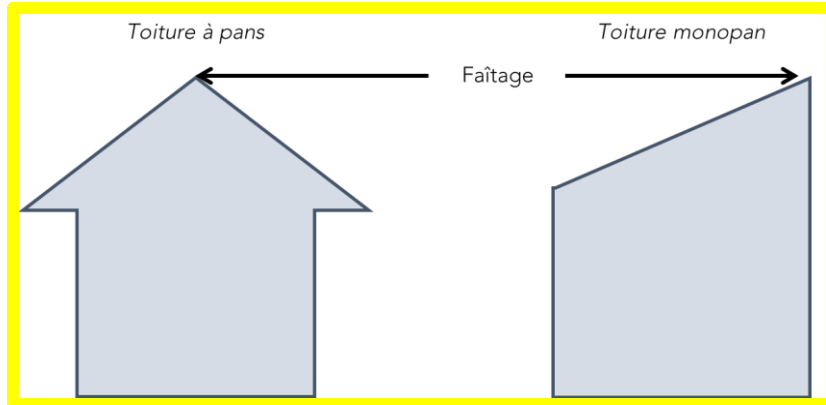
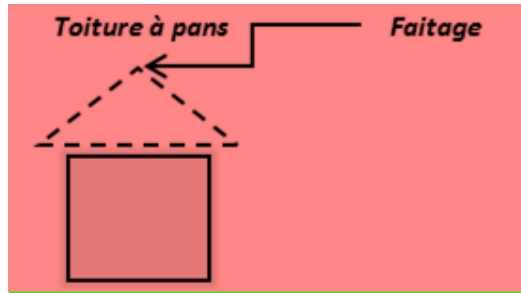
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLU, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain. »



## Faîtage

Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

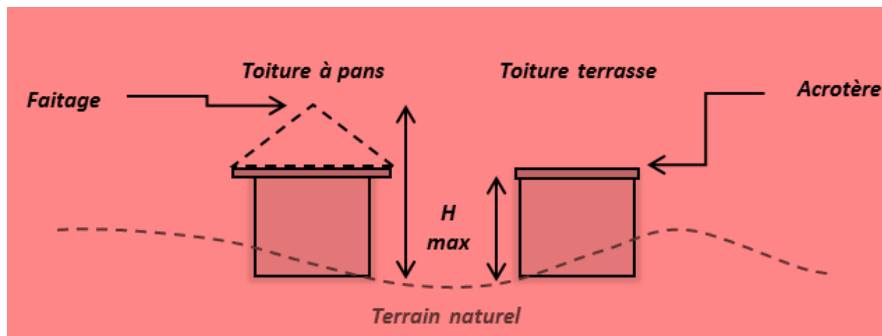


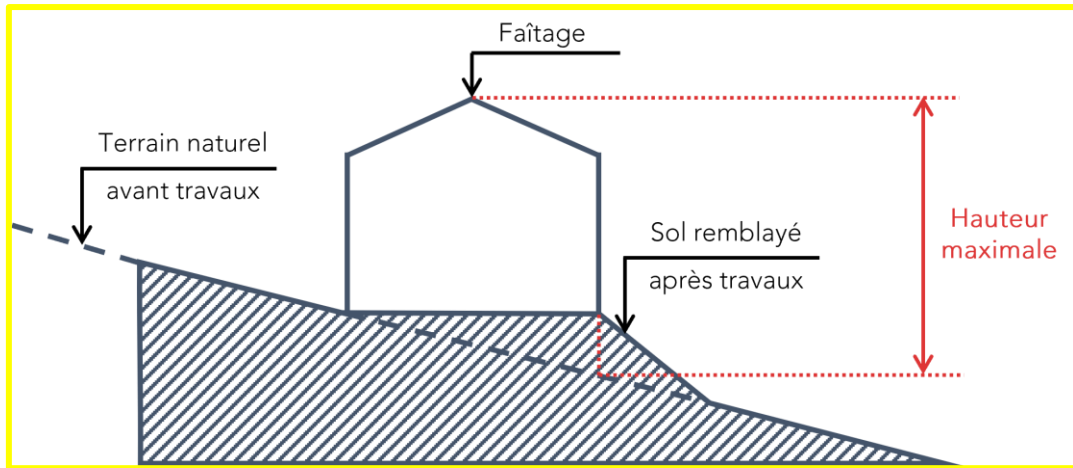


## Hauteur

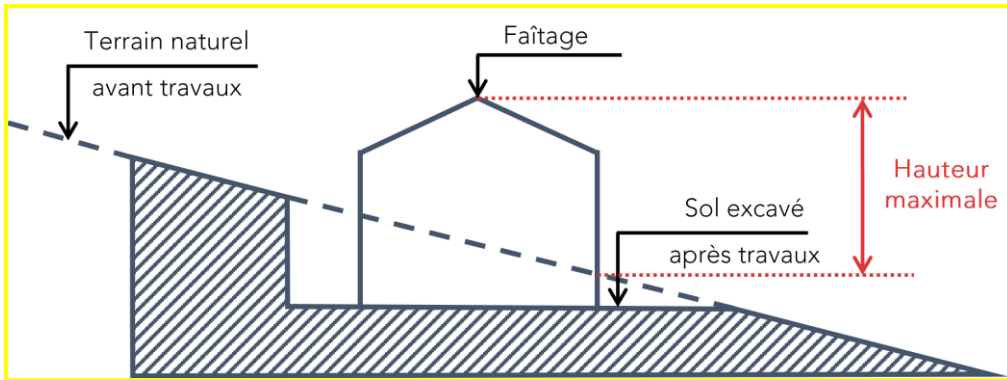
La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas ~~du sol naturel~~ du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage de toiture en cas de toiture à pans et ~~jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus)~~ jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse / plate.

Les ouvrages techniques et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

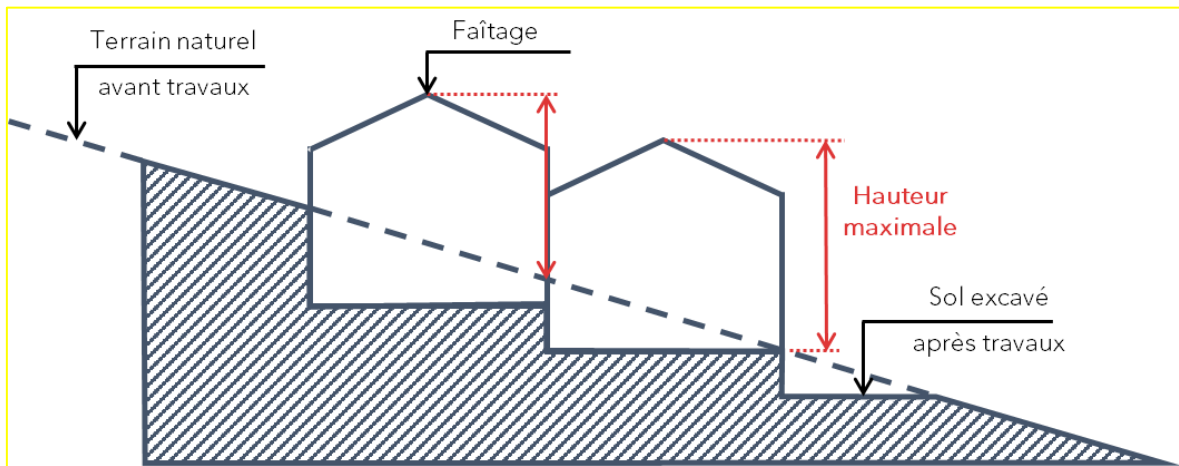




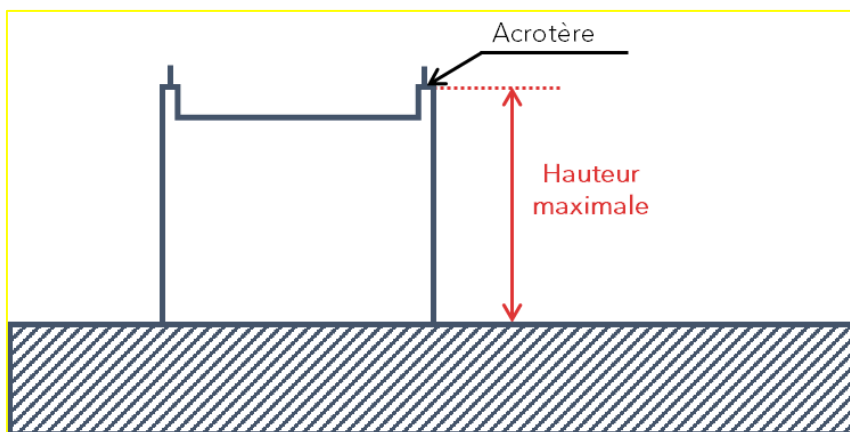
**Figure X : Cas d'une construction avec sol remblayé**



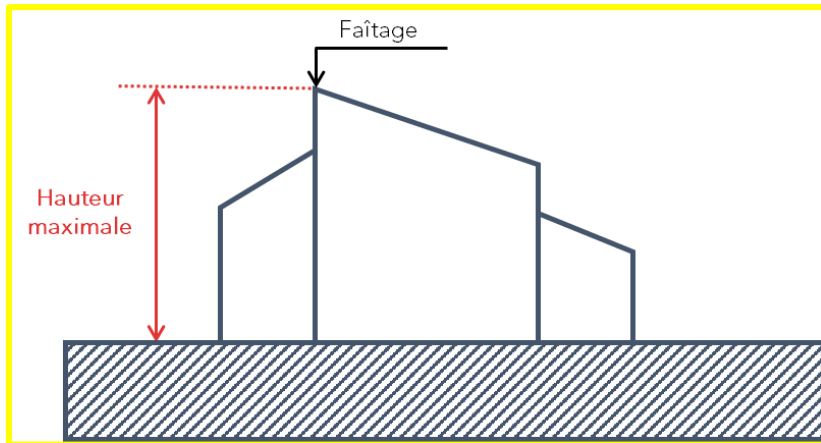
**Figure X : Cas d'une construction avec sol excavé**



**Figure X : Cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente**



**Figure X : Cas d'une construction avec une toiture terrasse / plate**



**Figure X : Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes**



#### 4. Passage en dispositions générales des règles relatives aux accès, communes à toutes les zones (article 3)

##### L'exposé des motifs

Les dispositions encadrant les accès sont les mêmes quel que soit la zone considérée. Afin d'alléger le règlement écrit, les dispositions particulières relatives aux accès (présentes à l'article 3 de chaque zones) sont donc supprimées. Elles sont remplacées par un article unique situé dans les dispositions générales et applicable à toutes les zones.

Pour des raisons de sécurité, la disposition qui impose la création d'un espace de stationnement en dehors de la chaussée publique pour les véhicules en attente devant un portail est élargie. Pour les mêmes raisons de sécurité, un paragraphe relatif à l'intégration au volume de la construction des rampes d'accès aux stationnements souterrains est ajouté dans le règlement. Cette règle s'impose notamment pour adapter les constructions à la présence régulière de gel et de neige en hiver.

De plus, des modifications de syntaxe accompagnent cette modification afin de simplifier la lecture de cet article

Par ailleurs, l'ensemble de la commune de Beaumont est aujourd'hui situé en agglomération. La disposition établissant une différence entre les secteurs en agglomération et hors agglomération est donc caduque. Le paragraphe concerné est alors supprimé.

##### Les modifications apportées

###### ▪ Dispositions générales

###### « Article 8 : Accès

L'accès des constructions ~~doit être assuré par des voies publiques ou privées~~ constitue la jonction jusqu'à une voie publique ou privée 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~~ à ne présenter aucun risque ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Tous les dispositifs (portails, barrières...) 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.

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%.

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic. »~~

## 5. Actualisation du règlement écrit et de ses dispositions générales pour prendre en compte les modifications du règlement graphique

### L'exposé des motifs

La présente modification comprend quelques adaptations du règlement graphique, détaillées dans la notice ci-avant. Dans une logique de cohérence, le règlement écrit et en particulier ses dispositions générales est alors modifié en conséquence :

- Suppression du règlement relatif à la zone UBb et requalification de la zone UBa en zone UB
- Suppression de la zone 1AUb et de la servitude de mixité sociale associée
- Description des types d'emplacements réservés selon leur vocation

### Les modifications apportées

#### ▪ **Les zones urbaines (U)**

« Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comporte **5 6** sous-secteurs :

- UA : Zone urbaine aux vocations mixtes et denses
- UBa : Zone urbaine à vocation principale résidentielle d'extension du Châble
- UBb : Zone urbaine mixte de Beaumont
- UC : Zone urbaine à vocation principale résidentielle pavillonnaire
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

- UA : Zone urbaine aux vocations mixtes et denses
- UB : Zone urbaine mixte de Beaumont
- UC : Zone urbaine à vocation principale résidentielle pavillonnaire
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

(...)

Le PLU comprend **3 2** zones AU :

1AUa : Zone à urbaniser à vocation mixte et dense

1AUb : Zone à urbaniser à vocation principale résidentielle


1AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité économique

1AUa : Zone à urbaniser à vocation mixte et dense

1AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité économique

(...)

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

 Emplacement réservé

**Emplacements réservés**

 Ouvrages publics

 Voiries

(...)

La servitude de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

~~Le PLU comporte des secteurs au sein desquels un pourcentage du programme de logements devra être réalisé dans un objectif de mixité sociale.~~

~~Deux secteurs sont soumis à cette servitude de mixité sociale :~~

**Le PLU comporte un secteur au sein duquel un pourcentage du programme de logements devra être réalisé dans un objectif de mixité sociale :**

- Le Grand Châble (zone 1AUa) : dans ce secteur, ~~au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale.~~ toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter **à minima 35 %** de surface de plancher créée à du logement locatif social, à minima 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.
- ~~Chemin de zone (zone 1AUb) : dans ce secteur, au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale. »~~

## 6. Clôtures : Ajout d'une règle de calcul de l'ajournement d'une clôture et d'une définition de la définition d'une haie aux dispositions générales

L'exposé des motifs

Afin d'éviter le contournement de la règle et une trop forte interprétation, la réglementation relative aux clôtures est précisée. L'apport de précisions permettra également de renforcer la recherche d'une harmonie paysagère sur l'ensemble de la commune.

Les modifications apportées



« Article 9 : clôtures

L'ajournement total doit correspondre au minimum à 30% de la surface totale de la clôture.

Une Haie constitue un alignement d'arbres ou d'arbustes d'essences variées, locales et rustiques, formant souvent la limite d'un terrain ou d'une parcelle. ».

## 7. Modalités de calcul du coefficient de biotope

### L'exposé des motifs

Afin de renforcer la place de la végétalisation et de la biodiversité dans les différentes zones du PLU, un coefficient de biotope est mis en place dans les zones UA, 1AU, UB et UC. Les modalités de calcul de ce coefficient sont décrites en dispositions générales.

### Les modifications apportées

« Article 10 : Modalités de calcul du coefficient de biotope

Le CBS est calculé en appliquant la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{surface écoaménagée}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$

La surface écoaménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain.

$$\text{Surface écoaménagée} = (\text{Surface de type A} \times \text{Coefficient de pondération de type A}) + \dots + (\text{Surface de type L} \times \text{Coefficient de pondération de type L})$$

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.

Types de surfaces		Coefficient de pondération	Epaisseur du type de surface
Type A	<b>Imperméables</b> : espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...	0	
Type B	<b>Partiellement perméables</b> : pavés à larges joints, bétons poreux...	0,2	
Type C	<b>Toitures végétalisées</b> : substrat de 30 cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10%.	0,3	30 cm
Type D	<b>Dalle végétalisée</b> : mousse, graminées...	0,5	15 cm
Type E	<b>Perméables</b> : dalles gazon, graviers...	0,5	
Type F	<b>Verdissement vertical</b> : végétalisation des murs jusqu'à une hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5	

Type G	Espace vert sur dalle	0,6	40<...<80 cm
Type H	Toitures végétalisées : substrat supérieur à 40 cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%	0,6	>40 cm
Type I	Espace vert sur dalle	0,8	>80 cm
Type J	Espaces verts de pleine terre	1	
Type K	Pleine terre avec conservation des arbres existants	1,2	
Type L	Pleine terre avec conservation des noues existantes	1,2	

Des exemples de calculs du coefficient de biotope se trouvent en annexe du règlement

## 8. Ajout d'un article-rappel sur le principe de soumission des travaux de clôtures et de ravalements de façades à déclaration préalable

### L'exposé des motifs

Dans la poursuite d'un objectif de bonne information du public sur la réglementation applicable sur le territoire de la commune de Beaumont, il sera intégré dans le PLU que les installations de clôture et les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable. L'ajout de cet article prend sa source dans la délibération n°2022-07 prise par le Conseil municipal le 3 février 2022 qui instaure la déclaration préalable pour l'installation de clôtures et les ravalements de façades sur le territoire communal.

### Les modifications apportées

« Article 11 : Déclaration préalable pour les installations de clôtures et ravalements de façades

Les installations de clôtures et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable au titre des articles R 421-12 et R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme. »

## 2. Modifications de l'article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. N'autoriser que les commerces de proximité au sein de la zone 1AUa

#### L'exposé des motifs

La mixité des usages, notamment par l'implantation de services et de commerces de proximité, est l'un des principes qui guident l'OAP Grand Châble, dont le périmètre s'étend notamment sur la zone 1AUa. Plus précisément, le développement résidentiel de ce nouveau quartier central poursuit l'objectif de compléter l'offre commerciale existante du bourg via l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée des futures constructions.

Afin de remplir un objectif de mixité des fonctions, la destination « commerce et activités de service » reste donc permise dans la zone 1AUa.

Néanmoins, afin de garantir l'installation de commerces et d'activités compatibles avec la morphologie spécifique du bourg, les commerces de gros et les cuisines dédiées à la vente en ligne ne seront pas autorisés dans la zone. Cette exclusion est également motivée par la volonté de maintenir un équilibre entre les secteurs commerciaux situés en périphérie proches de Beaumont et le bourg du Châble qui se caractérise par une vitalité liée à sa position centrale.

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zone 1AUa

« Article 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. »

### 2. Elargir l'interdiction des cuisines dédiées à la vente en ligne aux zones UA, UB, UC et UX

#### L'exposé des motifs

La nouvelle nomenclature des sous-destinations fait apparaître les « cuisines dédiées à la vente en ligne ». Les précisions sur le volet commercial apportées à la zone 1AUa ont fait émerger cette sous-destination au sein du PLU. Afin de ne pas les autoriser implicitement au sein des autres zones urbaines de la commune, il a été choisi d'élargir leur interdiction aux zones UA, UB, UC et UX. L'objectif est en effet de ne pas faire fragiliser le tissu commercial existant, vecteur d'animation au sein de la commune.



### Les modifications apportées

#### ▪ **Zones UA, UB**

##### « Article XX1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne.**
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- (...). »

#### ▪ **Zone UC**

##### « Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les industries.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne.**
- Les commerces.
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- (...). »

#### ▪ **Zone UX**

##### « Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- L'hébergement hôtelier.
- **Les cuisines dédiées à la vente en ligne.**
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- (...). »

### 3. Modifications de l'article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

#### 1. Imposition d'une cave ou d'une buanderie par logement pour les logements collectifs

##### L'exposé des motifs

La présence d'une cave associée aux logements, en particulier pour les petites surfaces, est un critère recherché par les ménages. Rendre les espaces de stockage obligatoires vise ainsi à améliorer l'attractivité résidentielle des opérations immobilières à Beaumont.

Afin d'assurer l'effectivité de cette règle et son adaptation aux besoins des ménages, la surface minimum de la cave devra être proportionnelle à la superficie de l'appartement auquel elle est reliée.

##### Les modifications apportées

###### ▪ Zones UA et UB

«

- Les opérations de création de nouveaux logements, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total de l'opération représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment :
  - soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération ;
  - soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération.

Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré commun un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes, ...

- Dans le cas d'une opération d'habitat collectif de plus de 2 logements, il est demandé la construction d'un local de rangement indépendant du logement tel que la cave ou le cellier par logement, d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. »

#### 2. Correction de répétitions concernant l'autorisation des annexes et petites constructions dans les secteurs de vergers et espaces verts

##### L'exposé des motifs

Dans les zones UB et A les dispositions encadrant l'installation des annexes dans les secteurs de vergers et d'espaces verts sont présentes aux articles 2 et 13. La rédaction et la finalité de ces deux règles étant identiques, il sera procédé à la suppression de la référence présente dans l'article 2. Cette modification participe à un allègement du règlement écrit afin de faciliter sa compréhension en évitant les doublons.

##### Les modifications apportées

###### ▪ Zone UB

« - Les constructions ou extensions artisanales, commerciales et de bureaux, dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

~~— Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »~~

#### ▪ **Zone A**

« - Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, comprises dans le secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz (SUP 1)), sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

~~— Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »~~

### 3. Suppression du plafond d'emprise au sol des annexes dans certaines zones

#### L'exposé des motifs

La présente modification vient modifier la définition des annexes en limitant leur dimension à une d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> (cf. définition « annexe » modifiée, page 38). Dès lors, les plafonds de 40 m<sup>2</sup> existants dans les zones A, Aco, Apco, Ah, N et Nco sont en contradiction avec cette règle et doivent par conséquent être supprimés.

#### Les modifications apportées

##### ▪ **Zones A, Aco, Apco, N et Nco**

« Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

[...]

- 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 ».

##### ▪ **Zone Ah**

« Les habitations existantes pourront bénéficier :

[...]

- 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 ».

### 4. Suppression d'une conditionnalité relative à une échéance à 2021

#### L'exposé des motifs



Une conditionnalité (échéance à l'année 2021) est exprimée actuellement au sein du règlement écrit des zones 1AUx en matière d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières. Cette échéance de 2021 étant passée, la conditionnalité n'est plus valable et doit être supprimée.

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zone 1AUx

« - ~~Les constructions et occupations autorisées dans la zone, en partie Ouest, telle qu'identifiée au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU), sont admises à condition de se réaliser à partir de 2021.~~

- Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. »

## 5. Modification du PLU pour le mettre en compatibilité avec les objectifs du PLH de la Communauté de Communes du Genevois

#### L'exposé des motifs

La collectivité a souhaité profiter de la présente modification pour corréliser ses objectifs en matière de mixité sociale avec ceux du PLH de la Communauté de Communes du Genevois, en cours de révision.

Au-delà de la mise en compatibilité de ces deux documents, cette modification, par l'abaissement des seuils à partir desquels la réalisation de sociaux est obligatoire, va dans le sens d'une plus forte mixité sociale au sein des opérations. Elle participe ainsi à la réalisation des obligations imposées à la commune en termes de réalisation de logements sociaux.

Par ailleurs, étant donné que les objectifs du PLH ont été retranscrits au sein du PLU, la disposition faisant référence au document sera supprimée.

#### Orientations du PADD concernées

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°2 : Un développement de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance et permettant de répondre aux différents besoins

#### Les modifications apportées

##### ▪ Dispositions générales

La servitude de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

**Le PLU comporte un secteur au sein duquel un pourcentage du programme de logements devra être réalisé dans un objectif de mixité sociale :**

- Le Grand Châble (zone 1AUa) : dans ce secteur, ~~au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale.~~ toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 35 % de surface de plancher créée à du logement locatif social, à minima 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession

sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~—Chemin de zone (zone 1AUb) : dans ce secteur, au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale. »~~

#### ▪ Zone UA et UB

« Article XX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« - Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 8 5 logements et/ou d'au moins 700 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 20 35% de sa surface de plancher créée à du logement locatif social, et en plus à minima 5 10 % de surface de plancher créée à du de logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10 % de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat). »~~

#### ▪ Zone UC

« Article XX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« - Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 8 5 logements et/ou d'au moins 700 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 40 35% de sa surface de plancher créée à du logement locatif social, et en plus à minima 5 10 % de surface de plancher créée à du de logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10 % de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat). »~~

#### ▪ Zone 1AUa

« Article 1AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

~~—La zone doit consacrer au moins 30 % de sa surface de plancher d'habitat aux logements locatifs sociaux et en plus au moins 5 % de sa surface de plancher d'habitat aux logements en accession sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).~~

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 35 % de surface de plancher créée à du logement locatif social, à minima 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).~~

## 4. Modifications de l'article 4 : Réseaux

Légende des modifications :

**En rouge** : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

### 1. Faire un renvoi aux annexes sanitaires et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales qui appuient les dispositions du PLU

#### L'exposé des motifs

Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et les annexes sanitaires ont été élaborés concomitamment à la présente modification. Les zonages et préconisations issues de cette étude permettent d'affiner les dispositions du PLU exposées dans l'article 4 de chaque zone, notamment en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales. Cet article sera donc complété d'un renvoi vers ces annexes, ce qui vient préciser la règle.

#### Orientation du PADD concernée :

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

Gestion des eaux pluviales

#### Les modifications apportées

##### ▪ Toutes zones

« Article XX4 : Réseaux

(...)

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- ❖ Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ;



- ❖ Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

La surface totale du projet à prendre en compte correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant amont dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

(...)

## 2. Arrosage des jardins : modifier la règle associée à la récupération des eaux pluviales

### L'exposé des motifs

L'objectif de cette modification, dans un contexte de saturation du réseau de récupération des eaux pluviales, consiste en l'optimisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie.

#### Orientation du PADD concernée :

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

Gestion des eaux pluviales

### Les modifications apportées

- **Zone UB**

« Gestion des eaux pluviales :

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est **recommandée** **obligatoirement réalisée** à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention. »

## 3. Eclairage de voies : préciser les dispositions

### L'exposé des motifs

En travaillant de manière novatrice et volontariste, la Commune a décidé de moderniser drastiquement son éclairage public et fait des choix forts au niveau de son extinction partielle et/ou totale avec en fond une cohérence de traitement entre les domaines publics et privés ouverts à la circulation publique ou non. L'éclairage des voies doit donc à minima respecter une extinction partielle de minuit à 5h.

### Les modifications apportées

- **Toutes zones**

« Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (arrêté spécifique) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation ».

#### 4. Ordures ménagères : suppression d'un paragraphe réglementaire et renvoi aux annexes sanitaires

##### L'exposé des motifs

Pour donner suite à la mise à jour des annexes sanitaires sur la commune le règlement écrit sera modifié en intégrant un renvoi vers le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois. L'intégration de cette disposition permettra, en outre, une meilleure information du public sur les modalités de collecte des ordures ménagères.

##### Les modifications apportées

- **Toutes zones**

##### « Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

## 5. Modifications de l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Mise en cohérence avec les morphologies urbaines en présence

#### L'exposé des motifs

La collectivité a souhaité revoir l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, pour davantage correspondre aux morphologies urbaines en présence et garantir la conservation d'espaces libres sur les terrains d'assiettes des projets :

- Dans toutes les zones, l'exclusion d'implantation sera étendue aux travaux, installations et ouvrages. Des exceptions seront prévues pour les murs des soutènements, les accès aux constructions, les aires de stationnement, les escaliers à l'air libre et le passage des réseaux.
- En zone UB, le recul passe de 3 à 4 mètres ;
- En zone 1AUa, la possibilité de s'implanter à l'alignement est supprimée pour ne conserver qu'un recul de 3 mètres.

#### Orientations du PADD concernées

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

#### Les modifications apportées

- **Dans toutes les zones :**

« Article XX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

- Des murs de soutènement,
- Des clôtures,
- Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre
- Du passage des réseaux

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

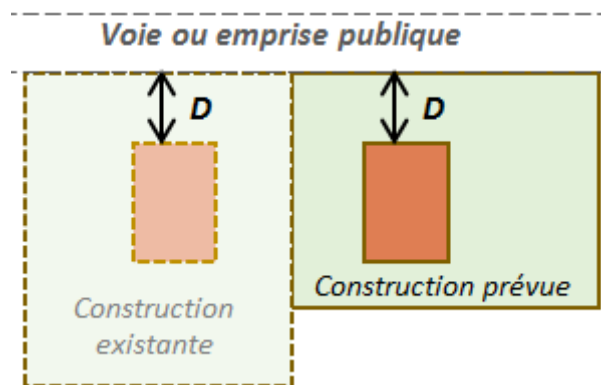
(...)

- **Zone UB**

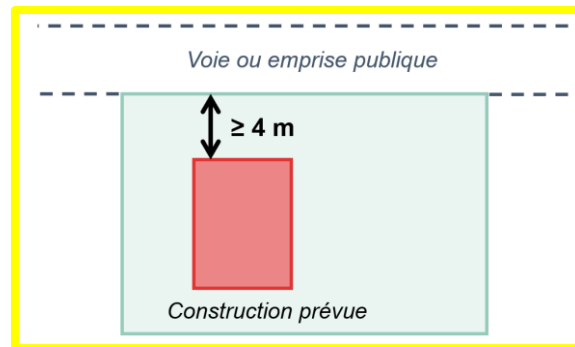
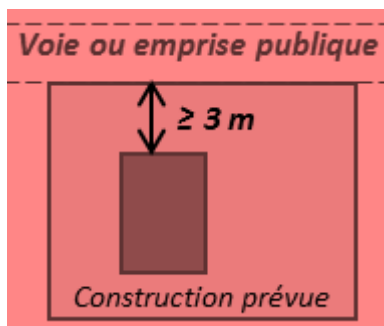


« Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifée sur les terrains limitrophes,



- Soit en retrait minimum de ~~3 mètres~~ 4 mètres,

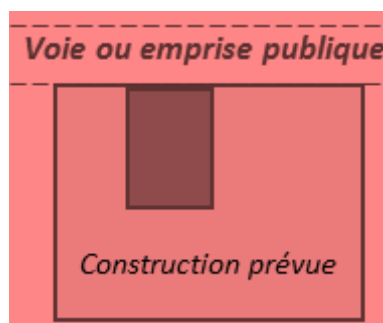


Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. »

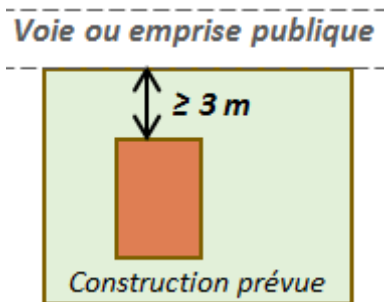
- **Zone 1AUa**

« Les constructions doivent s'implanter :

— Soit à l'alignement



- Soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. »~~

## 2. Restructuration de l'article 6

### L'exposé des motifs

Pour une meilleure lisibilité du règlement, l'article 6 est divisé en plusieurs parties. Ainsi, dans toutes les zones est créé un article :

- 6a : Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques
- 6b : Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau

### Les modifications apportées

- **Dans toutes les zones, sauf en NI**

« Article XX6 : Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages

**6a. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.*

(...)

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions du PPR.

(...)

## 6. Modifications de l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Limitation de la hauteur des annexes en limite séparative pour éviter les constructions trop hautes

#### L'exposé des motifs

Afin de préserver les relations de bon voisinage et de lutter contre les abus, la hauteur maximale des annexes en limite séparative dans les zones UA et UB est encadrée. Afin de s'adapter aux nouvelles formes architecturales, celle-ci varie en fonction du type de toitures.

#### Orientations du PADD concernées

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zones UA et UB

« Les constructions doivent s'implanter :

(...)

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes (...)
  - ~~— Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.~~
  - Soit jusqu'en limite séparative pour les annexes dont la hauteur ne doit pas excéder :
    - 3,5 mètres au faîtage pour les annexes ayant une toiture à pans ;
    - 2,5 mètres au sommet de l'acrotère pour les annexes ayant une toiture terrasse / plate.

Les bassins de piscine doivent respecter un ~~recul~~ retrait minimum de ~~2~~ 4 mètres par rapport aux limites séparatives.



## 2. Augmentation de la distance des piscines par rapport aux limites séparatives

### L'exposé des motifs

La distance des bassins de piscine augmente dans le cadre de la modification, pour passer de 2 à 4 mètres de retrait minimum par rapport aux limites séparatives. Cette modification aura pour conséquence directe de limiter le nombre de constructions de piscines individuelles. Cette décision repose sur la prise en compte de plusieurs facteurs :

- Une empreinte carbone élevée dépendante de la surface, du système de chauffage choisi, du temps d'utilisation...
- Une artificialisation des sols destructrice de milieux naturels, synonyme de réduction des îlots de chaleur et de la végétalisation et in fine d'une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Une consommation importante d'eau contraire à la lutte contre l'intensification des sécheresses.

Et en conclusion, les mots de Magali Reghazza, membre du Haut Conseil pour le Climat doivent raisonner : « Il est donc nécessaire d'accélérer les efforts d'atténuation, en corrigeant leurs effets possiblement négatifs, tout en préparant les sociétés à faire face aux chocs à venir. L'adaptation n'est pas qu'un effort demandé aux individus et aux territoires : c'est un ensemble de politiques publiques qui s'inscrivent dans les actions de réduction de la vulnérabilité ».

### Orientations du PADD concernées

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

### Les modifications apportées

- **Toutes zones, sauf UX, 1AUx, NL et Ns**

« Les bassins de piscine doivent respecter un ~~recul~~ **retrait** minimum de ~~2~~ **4** mètres par rapport aux limites séparatives. »

## 7. Modifications de l'article 9 : Coefficient d'emprise au sol (CES)

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Modification des coefficients d'emprise au sol

#### *L'exposé des motifs*

Le coefficient d'emprise au sol applicable dans la zone UC du PLU de la commune de Beaumont est plus contraignant que ceux existant, dans une zone identique, dans les communes voisines. Fort de ce constat, et afin de ne pas impacter de manière trop importante les possibilités de construire, il a été décidé d'augmenter légèrement le seuil de l'emprise au sol.

Cette augmentation est néanmoins très limitée afin de continuer à conjuguer les objectifs de lutte contre l'imperméabilisation des sols et les possibilités de construire sur le territoire de la commune. De surcroît, cette évolution est largement compensée par la mise en place d'un coefficient de biotope et de pleine terre dans le règlement écrit.

#### *Les modifications apportées*

- **Zone UC**

#### **Article UC9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de ~~0,15~~ 0,2.

## 8. Modifications de l'article 10 : Hauteur maximale

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Augmentation des règles de hauteur maximale pour les toitures terrasses / plates

#### L'exposé des motifs

La modification a pour objet d'augmenter la hauteur maximale à l'acrotère pour les toitures terrasses / plates de 6 à 7 mètres dans certaines zones. Cette modification permet au PLU de s'adapter aux contraintes techniques rencontrées par les constructeurs et donc faciliter leur réalisation.

#### Orientations du PADD concernées

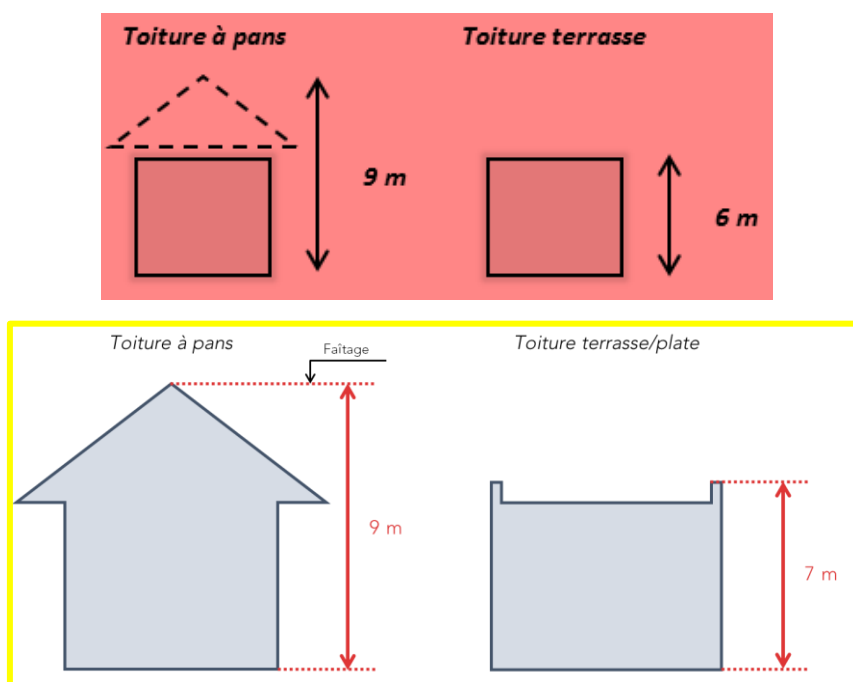
Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zones UB, A, Ax, Ah, N, Nco et Nzh

« La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de ~~6 mètres~~ 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse / plate



Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante. »

## 2. Favoriser le stationnement en silo par une dérogation sur la hauteur des bâtiments

### L'exposé des motifs

Au regard de la qualité des sols sur la commune, la multiplication des stationnements en souterrain pose des problèmes de sécurité et de stabilité des sols.

Afin de limiter leur réalisation, il est proposé d'accorder une dérogation aux règles de hauteur en cas de réalisation de stationnement en rez-de-chaussée, dite « en silo ». Cette règle permettrait également de lutter contre le caractère irréversible des constructions souterraines.

### Orientations du PADD concernées

Axe 2 : « Conforter le Châble dans son rôle de centralité »

Orientation n°3 : Des services adaptés et un cadre de vie agréable

Dans cette orientation du PADD, il est spécifié qu' « afin de limiter leur impact visuel et leur effet bétonné, une part des stationnements pourrait être envisagée en souterrain ». La modification apportée ne s'oppose pas en tant que tel au PADD puisqu'elle n'interdit pas le stationnement souterrain, sinon essayez de favoriser d'autres modes de stationnement.

### Les modifications apportées

#### ▪ Zones UA et UX

« Article XX10 : Hauteur maximale :

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :

- 15 mètres (soit R+3+comble ou attique),
- 12 mètres en cas de toiture plate ou terrasse

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. »

#### ▪ Zones UB et UC

« Article XX10 : Hauteur maximale :

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle permise ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :

- 12 mètres (soit R+2+comble ou attique),
- 10 mètres en cas de toiture plate ou terrasse

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels. »





## 9. Modifications de l'article 11 : Aspect extérieur

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Implantations et volumes : modification de la hauteur maximale des déblais, remblais, affouillements et exhaussements

#### L'exposé des motifs

La modification du PLU vise à ajuster la hauteur maximale des déblais/remblais ou affouillements/exhaussements, actuellement limitée à 2 mètres. En la réduisant à 1 mètre, l'objectif est de rester en cohérence avec les communes environnantes et d'éviter les dérives potentielles observées sur les garages. Cette règle permettra également de conserver l'architecture vernaculaire d'une commune située sur un terrain en pente, en contraignant les constructions à s'adapter au terrain naturel.

#### Orientations du PADD concernées

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

#### Les modifications apportées

- Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx et A

« Implantations et volumes :

- Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à ~~2 mètres~~ 1 mètre de hauteur.

Cette disposition n'est pas applicable pour la création :

- des aires de stationnement,
- des caves,
- des cuves de récupération des eaux pluviales,
- des cuves de rétention des eaux pluviales...

et/ou la mise en place de système de géothermie. »

## 2. Toiture : modification de l'aspect des toitures à pans

### L'exposé des motifs

La modification du PLU vise à préciser les couleurs des couvertures des toitures afin d'améliorer l'insertion paysagère des bâtiments.

#### **Orientation du PADD concernée :**

« Axe 5 : Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation 3 valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal »

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

#### « Toitures :

- La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046.)

## 3. Toiture : obligation de la végétalisation des toitures plates

### L'exposé des motifs

L'obligation de végétalisation des toitures plates permettra une meilleure insertion paysagère de ces éléments et participera à la lutte contre les îlots de chaleur.

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

#### « Toitures :

- ~~Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.~~  
Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.

## 4. Façades : Interdiction des couleurs noires/gris foncés

### L'exposé des motifs

La modification du PLU vise à préciser les couleurs des façades pour améliorer l'insertion paysagère des bâtiments.

#### **Orientations du PADD concernées**

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

#### « Façades

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ~~— Les couleurs vives et blancs pur sont interdits~~
- Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.

## 5. Éléments liés aux énergies renouvelables : assouplir la règle d'intégration des éléments de production d'énergie renouvelable

### L'exposé des motifs

Cette modification du PLU vise à faciliter la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable dans un objectif de sobriété énergétique du territoire.

#### Orientations du PADD concernées

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

Une limitation des gaz à effet de serre »

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

#### « Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées et être surajoutés.~~ »

## 6. Éléments liés aux volumes : simplifier la règle des volumes

### L'exposé des motifs

Cette règle a besoin d'être modifiée car elle est aujourd'hui trop subjective et pose des problèmes à l'instruction.

### Les modifications apportées

- **Zone 1AUx**

#### « Implantations et volumes :



- ~~— Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes. Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. »~~

## 7. Eléments liés aux cuves de récupération des eaux de pluie : modification de la règle associée

### L'exposé des motifs

L'objectif de cette modification, dans un contexte de saturation du réseau de récupération des eaux pluviales, consiste en l'optimisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie.

### Orientation du PADD concernée :

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

Gestion des eaux pluviales

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

« Eléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ~~— Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.~~
- Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
    - Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
    - Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
    - Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

## 8. Clôtures : donner un exemple de dispositif à clairevoie

### L'exposé des motifs

Cette modification vise à faciliter la compréhension et l'instruction de cette règle avec l'ajout d'un schéma.

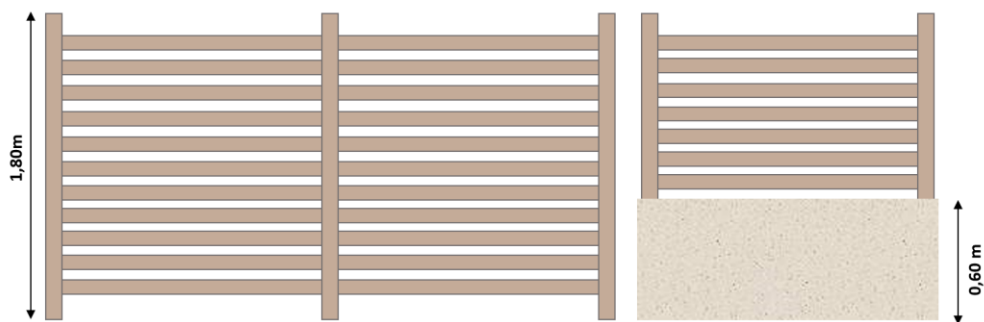
### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

« Clôtures :

- La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale. »

### Ajout d'un schéma :



## 9. Clôtures : Ajouter une règle afin de permettre le passage de la petite faune

### L'exposé des motifs

La modification du PLU vise à faciliter le passage de la petite faune entre les parcelles et donc d'améliorer la porosité du territoire et la trame verte et bleue associée.

### Orientation du PADD concernée :

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°1 : Protéger la biodiversité du territoire

### Les modifications apportées

- Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A

### « Clôtures :

Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage ».

## 10. Clôtures : Clarifier la règle sur l'implantation des dispositifs de clôture

### L'exposé des motifs

L'aspect des clôtures participe à l'identité paysagère d'une commune. Afin de lutter contre l'implantation de dispositifs exogènes au territoire, la règle relative à l'implantation des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est donc précisée.

### Les modifications apportées

- Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A

### « Clôtures :

~~« L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité. »~~

~~- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.~~

~~Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.~~

~~A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.~~

- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.

- L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. »

## 11. Clôtures : Suppression de certaines dérogations aux réglementations

### L'exposé des motifs

La modification du PLU vise à supprimer certaines dérogations parfois peu utiles et venant complexifier le règlement.

### Les modifications apportées

- **Zones UA, UB, UX, 1AUa, 1AUx, A**

« Clôtures :

~~Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...~~

~~Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes. »~~

## 12. Eléments techniques : Instauration d'une règle afin de faciliter leur insertion dans le paysage

### L'exposé des motifs

L'implantation des éléments techniques en façade ou en toiture s'insère difficilement dans le paysage. Afin de pallier à ce désagrément, il sera demandé de faire en sorte que la création des éléments techniques installés en façade soit le moins visible possible depuis la voie publique et que les éléments installés en toiture soit regroupés et concentrés pour limiter l'impact visuel.

### Les modifications apportées

- **Toutes les zones, sauf en Ns**

« Article XX11 : Aspect extérieur

Toitures :



Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public

(...)

Façades :

L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public. »

## 10. Modifications de l'article 12 : Stationnement

Légende des modifications :

**En rouge** : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

### 1. Précisions sur le stationnement en zones d'activités économiques

L'exposé des motifs

La collectivité a souhaité profiter de la modification pour apporter des précisions sur les règles de stationnement dans les zones d'activités économiques. Etant donné que le nombre de places nécessaires est très relatif au type d'activité implantée, des seuils sont proposés en fonction de la surface de plancher. L'objectif recherché est de garantir la réalisation d'un nombre de places suffisant pour satisfaire les besoins du personnel ainsi que des clients des entreprises.

Orientations du PADD concernées

Axe 4 : « Permettre au territoire de fonctionner en cohérence avec le développement envisagé »

Orientation n°3 : Prévoir la fluidité des déplacements

Les modifications apportées

#### ▪ Zones UX et 1AUx

« Article XX12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques. **Les constructions devront prévoir à minima :**

- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés,
- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs. »

### 2. Refondre et harmoniser les règles de stationnement au sein de toutes les zones

L'exposé des motifs

La modification du PLU de Beaumont est également l'occasion d'harmoniser les règles de stationnement entre les zones.

La rédaction de la règle relative aux stationnements est donc revue en profondeur. Derrière cette modification, essentiellement technique, l'objectif est d'assurer une rédaction claire, simple, compréhensible et objective de la règle afin de permettre et d'assurer une sécurité juridique pour le service instructeur comme pour les porteurs de projet.

Le règlement des zones UE, UX, 1AUX et NI ne sont quant à eux pas modifiés, n'ayant pas de vocation résidentielle.

Les modifications apportées

#### ▪ Zones UA et 1AUa

« Article XX12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (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 ...)

Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.

- 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 (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 ...).
- 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).
- Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

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.

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservé + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

*nombre de places de stationnement exigé – nombre de places de stationnement existant gardé*

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4

			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N	N
			]	

**Règle 5 :** 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).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** 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.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

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. »

#### ▪ Zone UB

##### « Article UB12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

— 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (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 ...)

Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.

— 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 (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 ...).

— 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).

— Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

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.

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
] 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
] 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
] 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
] N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** 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).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** 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.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

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.



Les constructions à usage de commerce devront prévoir à minima :

- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés,
- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs.

▪ **Zone UC**

« Article UC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~— 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (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 ...).~~

~~Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.~~

- ~~— En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements ou par tranche de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (application : 5 logements = 1 place supplémentaire ; 10 logements = 2 places supplémentaires OU opération de 240 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 241 à 480 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc ...).~~
- ~~— 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).~~
- ~~— Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~

~~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 SP.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

*nombre de places de stationnement exigé – nombre de places de stationnement existant gardé*

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 , 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé		Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0	ou	] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** 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).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** 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.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

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. »

▪ **Zones A, Ap, Aco, Apco, Aalp, Ax, Ah, N, Nco, Nzh**

« Article X12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~— 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement~~
- ~~— En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 4 logements, par tranche de 5 logements~~
- ~~— 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).~~
- ~~— Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~
- ~~— 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.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé		Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0	ou	] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** 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).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** 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.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

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. »

## 11. Modifications de l'article 13 : Espaces libres et plantations

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Mise en place d'un coefficient de pleine terre

#### L'exposé des motifs

La pleine terre permet de maintenir voire de restaurer de nombreux services écosystémiques, il s'agit de retrouver un cycle de l'eau naturel, de maintenir la structure du sol (rétention d'eau, limite de l'érosion), de préserver la biodiversité ou encore d'améliorer le stockage carbone et de réduire la pollution.

La mise en place de coefficients de pleine terre permettra également une amélioration de la qualité de vie (limitation des îlots de chaleur).

Orientation du PADD concernée :

Axe 5 : « Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation n°3 : Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zone UA

~~Le terrain doit présenter une surface non imperméabilisée d'au minimum 15 %.~~

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UA	0,4		Favoriser la nature en ville, sous toutes ses formes, tout en permettant la constructibilité des parcelles. Compléter les aménagements paysagers et la présence forte du végétal dans les espaces publics.

##### ▪ Zone UB

~~« - Le terrain doit présenter une surface non imperméabilisée d'au minimum 20 %.- »~~

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UB	0,6	30 %	Créer des cœurs d'îlots très végétalisés dans des quartiers en densification.



La surface de stationnements non couverts doit être au maximum équivalente à la surface de pleine terre.

Lors d'une opération de plus de 4 logements, le terrain doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 20 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

#### ▪ Zone UC

Non-réglementé

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UC	0,5	50 %	Préserver les jardins, les espaces de pleine terre

La surface de stationnements non couverts doit être au maximum équivalente à la surface de pleine terre.

#### ▪ Zone 1AUa

~~« Le terrain doit présenter une surface non imperméabilisée d'au minimum 20 % »~~

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
1AU	0,4		Favoriser la nature en ville, sous toutes ses formes, tout en permettant la constructibilité des parcelles. Compléter les aménagements paysagers et la présence forte du végétal dans les espaces publics.

## 2. Mise en place de matériaux perméable pour les stationnements

### L'exposé des motifs

L'objectif recherché via cette modification est une meilleure infiltration des eaux de pluie pour limiter le ruissellement. Les espaces de stationnement pouvant couvrir des surfaces importantes, ils constituent un potentiel certain pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie, via des matériaux perméables : gravillons, espaces enherbés... Cette disposition fait écho au coefficient de biotope instauré sur la commune via la présente modification.

### Les modifications apportées

#### ▪ Zone UA

Les aménagements extérieurs, notamment les accès et stationnements, des surfaces non construites, ~~et hors accès et stationnement~~, devront privilégier adopter des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### 3. Augmentation du nombre d'arbre à planter sur les aires de stationnement

#### L'exposé des motifs

L'objectif de cet ajustement est d'augmenter le nombre d'arbres sur les aires de stationnement, en diminuant le seuil de places créées pour planter un arbre à haute tige. Il s'agit à la fois de limiter les îlots de chaleur dans les espaces urbanisés, contribuer à un cadre de vie attractif, et renforcer la nature en ville.

#### Les modifications apportées

- **Zone UA**

« Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour ~~quatre~~ deux places créées. »

## 12. Suppression de l'article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Suppression de la notion de COS du règlement écrit

#### L'exposé des motifs

Le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé par la loi ALUR et remplacé par d'autres mesures complémentaires, tel que l'emprise au sol, la hauteur maximum et l'implantation des constructions. De ce fait, l'article 14 du PLU en vigueur n'a plus lieu d'être et est supprimé des dispositions particulières.

#### Les modifications apportées

- **Toutes zones**

«

### ~~SECTION 3 : CONDITIONS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS~~

#### ~~Article XX14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non réglementé »~~

## 13. Modifications de l'article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Mise à jour de la règle selon la réglementation thermique en vigueur

#### L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur fait référence à la réglementation thermique RT2012, or le sujet de l'énergie évolue rapidement et les normes associées également. La disposition est ainsi revue pour faire référence à la réglementation thermique en vigueur, ce qui permettra un simple renvoi aux réglementations nationales.

#### Orientations du PADD concernées :

« Axe 5 : Valoriser et préserver les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales »

Orientation 3 valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal

Une limitation des gaz à effet de serre »

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zone 1AUa

« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

~~Les constructions à usage d'habitation devront respecter un niveau de performances de -20% par rapport à la réglementation thermique RT2012.~~

Les constructions à usage d'habitation devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

## 14. Autres modifications

Légende des modifications :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### 1. Harmonisation des dispositions en secteur 1AUa

#### L'exposé des motifs

Il s'agit d'appliquer les dispositions relatives à la « zone Ouest » à l'ensemble de la zone 1AUa. La distinction entre les secteurs Est et Ouest disparaît alors au sein de plusieurs articles des dispositions particulières.

#### Les modifications apportées

##### ▪ Zone 1AUa

« Article 1AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

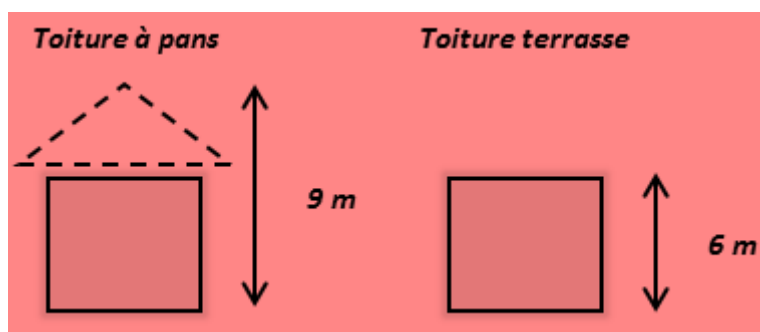
- ~~— Zone Est : les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, pouvant se réaliser en plusieurs tranches.~~
- ~~Zone Ouest~~ : les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU). »

(...)

Article 1AUa10 : Hauteur maximale

#### En secteur Est :

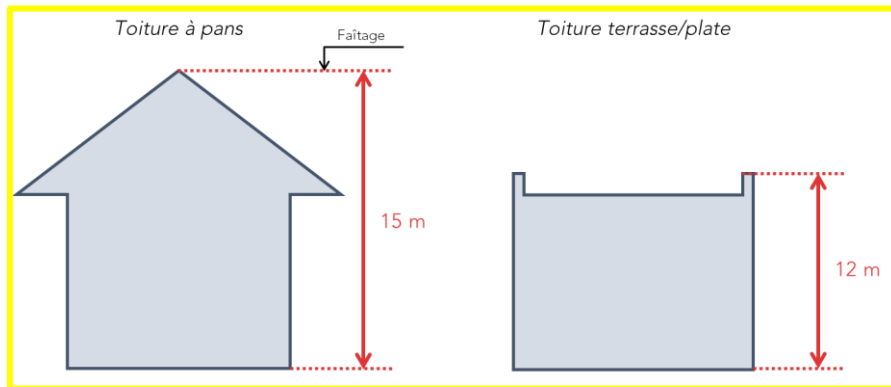
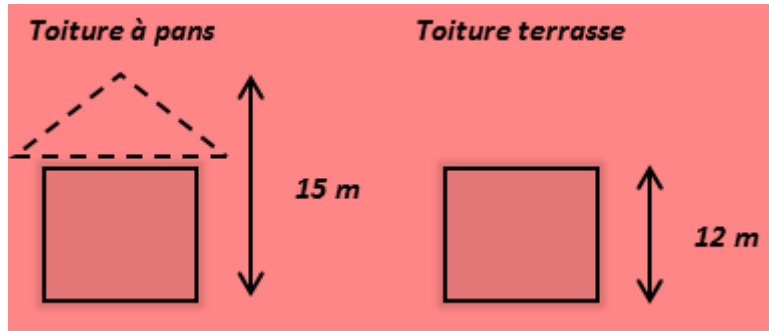
~~Conformément aux OAP, dans sa partie la plus à l'Est, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtiage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.~~



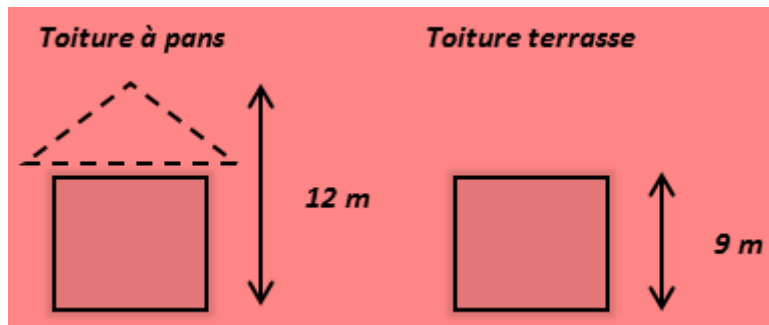
#### En secteur Ouest :

Conformément aux OAP, dans sa partie la plus au Sud, la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtiage en cas de toiture à pans (soit R+3+ combles ou attiques) et de 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

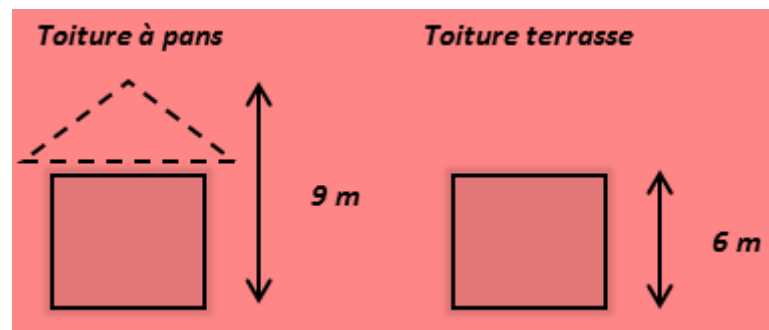




Conformément aux OAP, dans sa partie centrale, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+2+ combles ou attiques) et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



Conformément aux OAP, dans sa partie la plus au Nord, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



Dans toute la zone: La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels



### III. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BEAUMONT SUR LES OAP

#### 1. Suppression d'OAP

##### 1. Suppression de l'OAP du secteur Chemin de Zone

###### L'exposé des motifs

La zone 1AUb correspondait à une zone dite « à urbaniser », soit un secteur de développement couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet ayant été réalisé, la zone 1AUb a été reclassée en UB, et l'OAP qui la couvrait a donc été supprimée, tout comme son indication au sein du règlement graphique.

###### Les modifications apportées

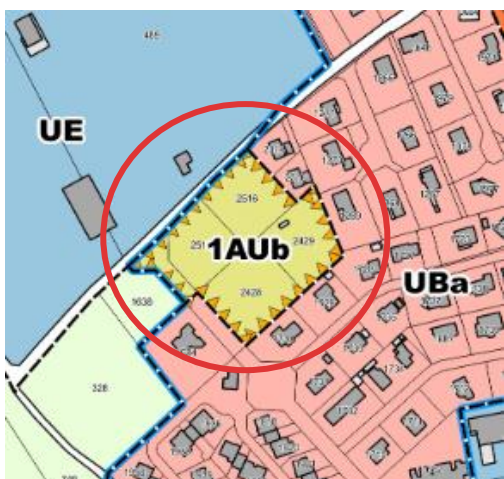


Figure 46 - Extrait du règlement graphique - PLU en vigueur

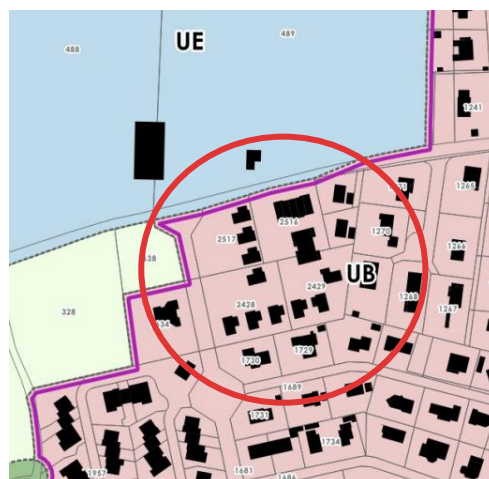


Figure 47 - Extrait du règlement graphique - PLU modifié

## 2. Création et modification d'OAP

### 1. Création d'une OAP thématique agriculture

#### L'exposé des motifs

La création d'une OAP agricole a pour objectif d'affirmer la volonté de maintenir la vocation agricole de ce secteur situé en continuité du centre bourg, en y ajoutant des notions de qualité environnementale (maraichage notamment, circuits courts... éléments identitaires de la commune de Beaumont). Une partie zonée en UB est intégrée à cette OAP, l'intérêt est d'afficher clairement les objectifs de réhabilitation associés à ce secteur ainsi que la volonté d'exemplarité énergétique et esthétique.

La commune souhaite également insister sur le développement de cheminements modes doux, en site propre et respectueux de l'environnement afin de faciliter des échanges internes.

#### Les modifications apportées

### Contexte et enjeux

#### Un site en continuité du centre-bourg

Le site de l'OAP s'inscrit en partie dans un tissu bâti et intègre également un îlot important de parcelles agricoles ainsi qu'une coupure paysagère située en zone naturelle.

Le terrain d'emprise de l'OAP est relativement plat. Il accueille actuellement des constructions situées en zone UB ainsi que des aménagements agricoles (hangar, serre tunnel ...) en zone A.

Le site est perceptible depuis la RD1201 même si les haies masquent globalement la vue.

#### Objectifs recherchés

- Assurer une intégration fonctionnelle et paysagère du site par :
  - La création d'un espace urbain de qualité et à densité limitée à l'Ouest du périmètre
  - L'aménagement de connexions douces afin d'intégrer le site dans le paysage.
  - Le maintien de la perméabilité des espaces de pleine terre et l'encouragement à l'introduction de nouveaux espaces végétalisés.
- Développer une agriculture à haute qualité environnementale.

### Schéma de principe



## Orientations des aménagements futurs

### Informations générales sur l'OAP sectorielle :

Zonage associé	UB
Vocation de la zone	Habitat,
Surface en m <sup>2</sup>	5200 m <sup>2</sup> environ
Nombre de logements à créer	//
Densité moyenne	//

Zonage associé	UB secteur réhabilitation
Vocation de la zone	Habitat,
Surface en m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup> environ
Nombre de logements à créer	14 dont 7 logements sociaux
Densité moyenne	??

Zonage associé	A
Vocation de la zone	Agricole
Surface en m <sup>2</sup>	76 000 m <sup>2</sup> environ
Nombre de logements à créer	0
Densité moyenne	??

Zonage associé	N
Vocation de la zone	Naturelle
Surface en m <sup>2</sup>	76 000 m <sup>2</sup> environ
Nombre de logements à créer	//
Densité moyenne	//



## Principes d'aménagement généraux :

- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, l'orientation des bâtiments devra favoriser les apports solaires au Sud alors que les ouvertures seront limitées sur les façades Nord.
- Les bâtiments chercheront à développer une performance énergétique la plus importante possible afin de limiter les déperditions énergétiques.

## Principes d'aménagement détaillés

### Vocation du site / densité

- Zone UB : 5200m<sup>2</sup>

Ce secteur présentera une vocation résidentielle

- Zone de réhabilitation : 2400m<sup>2</sup>
- La zone de réhabilitation fera l'objet d'une opération d'ensemble. Il sera procédé à la démolition des bâtiments existants pour permettre la réalisation de 14 à 16 logements dans deux nouveaux bâtiments. Une densité de XXX logements/ha devra être respectée.
- Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de mixité sociale, au moins 30% de la surface de plancher sera affectée aux logements locatifs sociaux, et en plus, au moins 5% de la surface de plancher sera affectée à des logements en accession sociale. Les prescriptions en matière de mixité sociale s'appliquent à chaque secteur.
- Zone A : 76 000 m<sup>2</sup>

Le secteur accueillera des activités agricoles de haute qualité environnementale de type maraichage, Eléments forts de l'identité de la commune, il participera à la logique de circuit courts existante sur la commune. Afin de faciliter le développement des activités agricoles, un hangar sera créé dans la zone A.

### Forme urbaine

- Zones UB :

Les formes urbaines se développeront de la façon suivante :

- habitat de type collectif avec des hauteurs maximales à R+1+combles (12m),
- Dans la poursuite d'un objectif de performance énergétique, la réalisation de toiture plate est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale à R+1+2 (9m)
- Zone A :
  - Un hangar agricole sera créé avec une hauteur maximale de 12 mètres

## Accessibilité et desserte

### ▪ Zones UB :

Le point d'accès existant à la zone sera gardé (Chemin des Ussets Forêts) Cet accès doit être, si besoins, redimensionnés de afin de permettre la desserte et l'accès de l'ensemble de la zone à tous les véhicules (y compris les engins agricoles).

Cet accès sera complété par un maillage secondaire doux d'accès interne au quartier, depuis le chemin au Nord. Ces voies seront aménagées pour permettre les déplacements en modes doux. Les espaces de circulation partagés sont à privilégier.

Des cheminements modes doux, en site propre et respectueux de l'environnement seront créés au sein de la coulée verte principale et secondaire afin de faciliter des échanges internes.

## Stationnement

### ▪ Zone de réhabilitation :

Afin de préserver l'intégration des places de stationnement dans le paysage et de lutter contre les excavations des terres, les places de stationnement seront réalisées sur le terrain naturel avant travaux (une marge de manœuvre pourra être accordée afin de s'adapter à la topographie des lieux).

Une attention particulière devra être apportée sur le traitement paysager des aires de stationnement afin de s'assurer de leur bonne intégration dans le paysage.

## Qualité environnementale des aménagements

### ▪ Zone UB :

- Les constructions et aménagements respecteront des formes simples et devront s'inscrire dans le cadre environnemental et paysager dans lequel ils s'insèrent.
- En cas d'imperméabilisation des sols, des dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement devront être aménagés avec une attention particulière portée à leurs qualité et intégration paysagères. Ces ouvrages devront faire partie intégrante des aménagements et ne devront pas être traités en délaissés (noues, fossés et/ou bassins peu profonds).
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible en orientant et concevant les constructions de manière à optimiser le caractère bioclimatique du projet :
  - Intégrer la circulation des vents dans la conception des opérations.
  - Privilégier l'implantation et l'orientation permettant de maximiser les apports solaires et la ventilation naturelle.
  - Réduire le stockage de la chaleur par les matériaux.
- et en utilisant des dispositifs de production renouvelable :

Intégrer des panneaux solaires photovoltaïques aux toitures.

Etudier la possibilité de mise en place d'un système de géothermie

- Limiter l'imperméabilisation des sols au minimum et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables. La gestion des eaux pluviales sera assurée par les réseaux existants.

### • Zone A :

- Créer un réservoir de biodiversité au sein de la zone agricole par le truchement de la constitution d'une haie bocagère ayant une fonction de coulée verte principale.

- Préserver les prairies.
- Privilégier l'entretien des milieux ouverts par des activités agricoles extensives.
- Etudier l'intérêt écologique des milieux ouverts dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte, et prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état.

## 2. Modification de l'OAP Secteur du Grand Châble

### L'exposé des motifs

En deuxième rideau depuis la Grand'Rue, voie structurante du cœur de bourg de Beaumont, le secteur du Grand Châble constitue l'un des espaces de mutation principaux de la commune. A cheval sur les communes de Beaumont et de Présilly, il recouvre des espaces agricoles mais également une zone d'activités économiques déjà constituée. Pour penser le devenir de cette zone, une étude préopérationnelle a été réalisée par Espélia, proposant plusieurs scénarios d'aménagement, et des réflexions ont été menées avec le CAUE : développement d'un espace mixte en accroche avec le centre-bourg et ses équipements, appui sur le réseau viaire et de liaisons douces, participation à la constitution d'une trame verte urbaine...

La présente modification est donc également l'occasion d'adapter l'OAP existante sur le secteur aux nouveaux principes d'évolution qui se dégagent de ces réflexions. Notamment, le projet ne fait plus l'objet d'un phasage sinon d'une unique opération d'aménagement d'ensemble, et il n'est plus pensé via des îlots de typologies de logements différenciées, sinon avec une mixité au sein même de chaque îlot.

### *Plus en détail :*

L'OAP du PLU en vigueur comprend une analyse plus approfondie du site et de ses caractéristiques, qui a été simplifiée dans l'OAP modifiée (partie « contexte et enjeux »). Les objectifs du projet ont été retravaillés, déclinés à travers de grandes orientations principales :

- Pour l'intégration fonctionnelle et paysagère ;
- Pour le développement d'un quartier traversant et traversé ;
- Pour consolider la centralité ;
- Pour développer une composition urbaine insérée au centre-bourg ;
- Pour accompagner les futures évolutions urbaines.

Les objectifs sur la partie économique sur la partie sud du secteur ont été maintenus tel quel.

La programmation et les principes généraux d'aménagement ont également fait l'objet d'une nouvelle rédaction, mais la philosophie reste la même. Notamment, le nombre de logements prévus (200) et la densité (entre 60 et 70 logements à l'hectare) n'ont pas évolués. Les orientations ont été simplifiées sur les volets mixité sociale, stationnement et réglementation thermique car les dispositions du règlement écrit ont été réajustées et sont alors opposables au projet, sans besoin de compléments au sein des OAP. Enfin, le phasage a été supprimé afin de préférer une opération d'aménagement d'ensemble mettant en avant la mixité des typologies au sein des îlots. Le schéma de principes a été retravaillé pour correspondre aux nouvelles ambitions de la commune.

Les volets « cadre de vie » et « gestion des eaux pluviales » n'ont pas évolué.

### Les modifications apportées

- a) Simplification de l'analyse de site et développement des objectifs du projet

## 1 Caractéristiques du site

Il s'agit d'une opération à large échelle, mixte, comprenant une zone de vocation principalement résidentielle et une zone économique.

Localisation :

### Zone 1AUa et NL :

Secteur situé en extension du Grand Châble, en continuité directe du centre, de ses équipements (notamment l'école), de sa rue commerçante et des différents services, ...

### Zone 1AUx :

Secteur situé en continuité directe de la zone d'activités économiques existante sur la commune et de celle projetée sur Présilly, au Sud de la route de Viry.



Superficie – zonage :

### Zone 1AUa et NL :

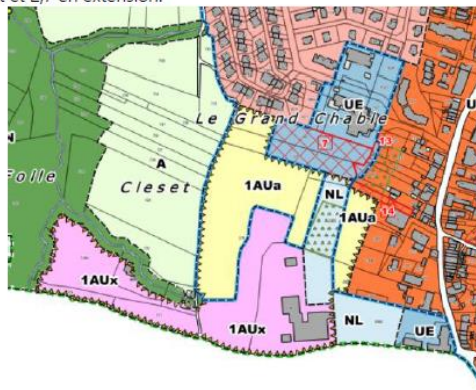
Site concerné par un zonage principal 1AUa, secteur Est et secteur Ouest, zone à urbaniser mixte et dense, zonage UE et emplacement réservé concernant la voie d'accès au Nord-Est, et en partie centrale par un zonage NL, naturel de loisirs.

Superficie du site global de 3,9 ha environ dont 3,1 ha en zone 1AUa (y compris emprise du chemin de Philinges) et 0,8 ha en zone NL.

### Zone 1AUx :

Site concerné par un zonage en 1AUx, zone à urbaniser concernant des activités économiques.

Superficie d'environ : 4 ha dont 1,3 en renouvellement du site industriel existant et 2,7 en extension.



Extrait du zonage sur l'ensemble du secteur Grand Châble

Desserte voiries – réseaux :

### Zone 1AUa et NL :

Site longé en partie Ouest par le chemin rural de Philinges.

Plusieurs points d'accroche possibles : au Nord de la rue de Beaubré, au Sud par la route de Viry et à l'Est la voie d'accès de la mairie. Une accroche à la Grand' Rue devra être trouvée, routière et modes doux.

La zone se situe en zone d'assainissement collectif au sein de la carte de zonage d'assainissement. Les réseaux d'assainissement collectif d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sous le chemin rural de Philinges ainsi que sous la Grand Rue.

### Zone 1AUx :

Site longé en partie Sud par la route de Viry et traversé en son centre par le chemin rural de Philinges.

Un point d'accroche possible au Sud par la route de Viry via le giratoire d'accès prévu.

La zone se situe en zone d'assainissement collectif au sein de la carte de zonage d'assainissement. Les réseaux d'assainissement collectif d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sous le chemin rural de Philinges ainsi que sous la Grand Rue.

Composition actuelle du site :

### Zone 1AUa et NL :

Le site se compose de plusieurs parcelles agricoles, d'autres sont occupées par des vergers et une partie de la zone se situe sur l'ancien site de serres

(aujourd'hui démontées). Une partie du tènement est de maîtrise foncière publique (CCG et Commune).

Le site présente une topographie relativement plane, avec une légère déclivité d'Est en Ouest. Il existe 10m de dénivelé entre le point le plus haut à l'Est et le chemin rural de Philinges.

### Zone 1AUx :

Le site se compose de plusieurs parcelles agricoles et une partie de la zone comprend un site industriel existant. Une partie du tènement est de maîtrise foncière publique (CCG et Commune).

Le site présente une topographie relativement plane, avec une légère déclivité d'Est en Ouest. Il existe 17m de dénivelé entre le point le plus haut à l'Est et la fin du tènement agricole à l'Ouest.

Atouts et contraintes :

### Zone 1AUa et NL :

- Terrains en partie agricoles,
- point d'accès à aménager pour correspondre à la taille de l'opération,
- proximité directe des réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- site dont la topographie est peu contraignante,
- situation de greffe urbaine au centre-bourg,
- proximité immédiate des équipements, commerces et services.

### Zone 1AUx :

- Terrains en partie agricoles,
- proximité directe des réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- site dont la topographie est peu contraignante,



- situation de greffe urbaine économique, dans la continuité de Présilly
- desserte efficace permise par le giratoire route de Viry à venir.

## 2 Les objectifs de l'aménagement

### Zone 1AUa et NL :

- Créer une greffe urbaine réussie du Châble, par un travail de liaisons et d'intégration paysagère,
- permettre un développement résidentiel et de commerces/services du Chef-lieu, site de centralité accueillant les principaux équipements de la commune,
- favoriser une mixité urbaine et sociale en permettant une diversité des formes urbaines et des possibilités d'accès au logement,
- prévoir une desserte adaptée à l'importance de l'opération et des liaisons douces facilitées en interne comme en externe en direction du cœur du Chef-lieu.

### Zone 1Aux :

- Permettre une extension de la zone d'activités économiques du Grand Châble en cohérence avec le document de SCOT,
- mener une réflexion globale et cohérente sur l'ensemble du périmètre, à cheval sur les communes de Beaumont et Présilly,
- préserver et mettre en valeur les qualités paysagères et environnementales du site,
- anticiper l'augmentation des flux automobiles,
- prévoir les liens et une transition douce avec la zone de développement à vocation principale résidentielle (1AUa).

Figure 48 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU en vigueur

## Contexte et enjeux

### UN SITE EN CONTINUITÉ DU CENTRE-BOURG

Le site de l'OAP s'inscrit dans un tissu bâti plus large et ne relève pas d'un aménagement ex-nihilo. Il est relativement plat, et quelques constructions à vocation d'activités économiques y sont déjà implantées (village d'entreprises).

Il n'est pas perceptible depuis les grands axes de circulation qui bordent le centre-bourg du Grand Châble (RD1201).



### OBJECTIFS RECHERCHÉS

- **Pour l'intégration fonctionnelle et paysagère :**
  - Désenclaver le site : gérer son irrigation par les deux accès principaux (parc de la Mairie et connexion douce à l'Est du groupe scolaire Beaupré - à créer), retrouver des voiries transversales pour éviter les ruptures, intégrer une coulée verte au cœur du quartier qui viendra articuler ces deux accès principaux ainsi que les ensembles résidentiels et économiques (à créer).
  - Aménager des connexions paysagères, intégrer le site dans le paysage.
  - Maintenir la perméabilité des vides (les surfaces imperméabilisées doivent être les plus petites possibles) et favoriser l'introduction de nouveaux espaces végétalisés.
- **Pour le développement d'un quartier traversant et traversé :**
  - Rendre le site accessible pour tous les modes, et notamment pour les mobilités durables : organiser des axes structurants pour les mobilités actives au sein de la coulée verte ainsi que dans les cheminements transversaux, connecter le quartier du Clos des Vernes à la polarité mairie-bibliothèque-commerces, améliorer le fonctionnement et les conditions de circulation des alentours.
  - Offrir les conditions de stationnement adéquates.
- **Pour consolider la centralité :**

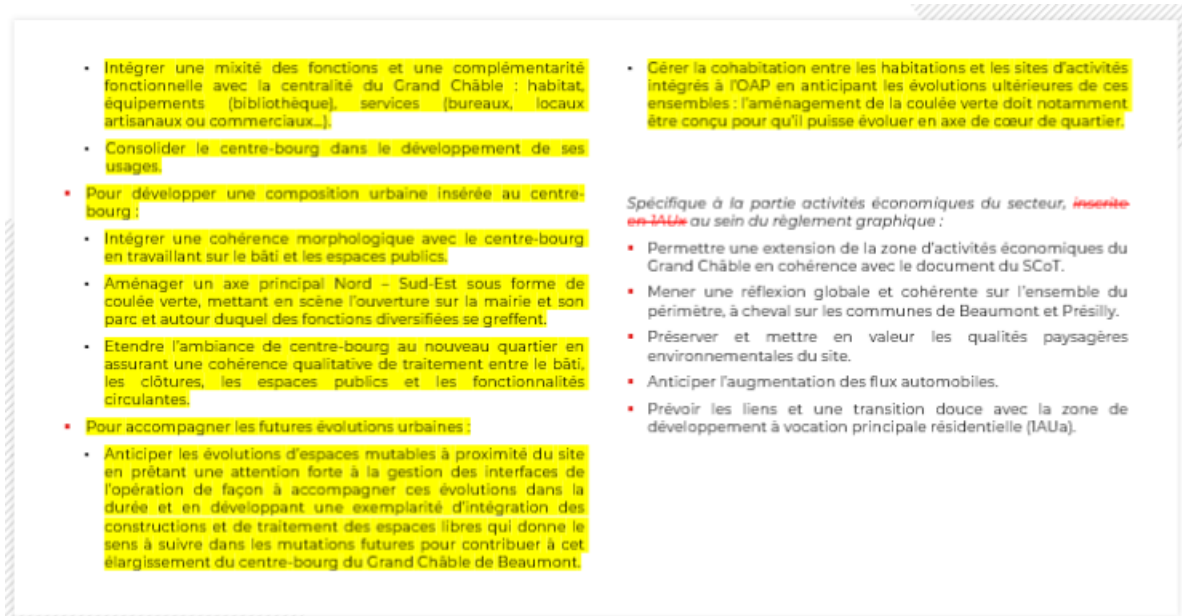


Figure 49 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU modifié

b) *Vocation du site / densité / Forme urbaine* : suppression des dispositions existantes dans le règlement écrit, du phasage et de la mixité par îlots

3 Les principes d'aménagement

Vocation du site / densité :

Zone 1AUa et NL :

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle et pourra être complété par des commerces/services.

Résidentiel :

La surface disponible en zone 1AUa représente 3 ha.

Il pourra se développer au global autour de 200 logements sur l'ensemble des zones 1AUa, impliquant une densité de l'ordre de 67 logements/ha.

Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de mixité sociale, au moins 30% de la surface de plancher sera affectée aux logements locatifs sociaux, et en plus, au moins 5% de la surface de plancher sera affectée à des logements en accession sociale.

Les prescriptions en matière de mixité sociale s'appliquent à chaque secteur.

Le projet se réalisera en plusieurs secteurs :

- Secteur Est : de l'ordre de 35 logements soit autour de 70 logements/ha;
- Secteur Ouest :
  - o dans sa partie Ouest Nord (cf schéma d'intention) de l'ordre de 8 logements soit autour de 24 logements/ha
  - o dans sa partie Ouest Centre (cf schéma d'intention) de l'ordre de 70 logements soit autour de 54 logements/ha
  - o dans sa partie Ouest Sud (cf schéma d'intention) de l'ordre de 85 logements soit autour de 95 logements/ha

Commerces/services :

Afin d'accompagner le développement résidentiel de ce nouveau quartier et en complément de l'offre existante au Châble, la création de commerces et services est souhaitée en rez-de-chaussée des futures constructions.

Zone 1Aux :

Le secteur accueillera des activités économiques, tertiaires, industrielles et/ou artisanales.

Forme urbaine :

Zone 1AUa et NL :

Le projet prévoit une densité de centre-ville. Elle sera moins dense notamment en partie Nord-Ouest afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel moins dense présent au Nord-Ouest de la zone. Des hauteurs plus importantes sont permises en partie Sud-Ouest, du fait de la topographie permettant d'insérer les bâtiments dans le paysage, induisant une plus faible visibilité de ces futurs bâtiments par rapport aux autres secteurs de la zone.

Les formes urbaines se développeront de la façon suivante :

- Secteur Est : habitat petit collectif et/ou intermédiaire recréant l'effet front de rue, rappelant le tissu originel du Châble avec des hauteurs maximales à R+1+combles ou attiques. Les rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront se réaliser au sein de ce secteur.
- Secteur Ouest :
  - o en partie Nord : habitat de type intermédiaire et/ou groupé, afin de gérer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour, avec des hauteurs maximales à R+1+combles ou attiques.
  - o en partie centrale : habitat de type collectif/intermédiaire, avec des hauteurs maximales à R+2+combles ou attiques.

Les rez-de-chaussée commerciaux et de services se réaliseront de façon privilégiée au sein de ce secteur.

- o en partie Sud : habitat de type collectif avec des hauteurs maximales à R+3+combles ou attiques, cette zone étant moins impactante visuellement du fait de la topographie et de son positionnement vis-à-vis du tissu existant.

#### Zone 1AUX :

Le projet prévoit d'accueillir en cœur de tènement l'activité économique afin de ne pas engendrer de conflit d'usage.

Les constructions présenteront des hauteurs maximales de 12m.

Figure 50 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU en vigueur

## Principes d'aménagement détaillés

### VOCATION DU SITE / DENSITÉ

- Zones 1AUa et NL :

Ce secteur présentera une vocation principalement résidentielle et pourra être complété par des commerces/services.

Résidentiel :

- La surface disponible en zone 1AUa représente **un peu plus de 3** ha. Il pourra se développer au global autour de 200 logements sur l'ensemble des zones 1AUa, impliquant une densité de l'ordre de **67 à 70** logements/ha.
- Parmi ces nouveaux logements, et afin de participer à l'objectif de mixité sociale, au moins 30% de la surface de plancher sera affectée aux logements locatifs sociaux, et en plus, au moins 5% de la surface de plancher sera affectée à des logements en accession sociale. Les prescriptions en matière de mixité sociale s'appliquent à chaque secteur.
- Le projet se réalisera en plusieurs secteurs : secteur Est (de l'offre de 35 logements soit autour de 70 logements/ha), secteur Ouest (dans sa partie Ouest Nord de l'ordre de 8 logements soit autour de 24 logements/ha, dans sa partie Ouest Centre de l'ordre de 70 logements soit autour de 54 logements/ha, dans sa partie Ouest Sud de l'ordre de 85 logements soit autour de 95 logements/ha).

Commerces/services :

- Afin d'accompagner le développement résidentiel de ce nouveau quartier et en complément de l'offre existante au Châble, la création de commerces et services est souhaitée en rez-de-chaussée des futures constructions.

- Zone 1AUX :

Le secteur accueillera des activités économiques, tertiaires, industrielles et/ou artisanales.

### FORME URBAINE

- Zones 1AUa et NL :

Le projet prévoit une densité de centre ville. Elle sera moins dense notamment en partie Nord Ouest afin d'assurer une transition avec le tissu résidentiel moins dense présent au Nord Ouest de la zone. Des hauteurs plus importantes sont permises en partie Sud Ouest, du fait de la topographie permettant d'insérer les bâtiments dans le paysage, induisant une plus faible visibilité de ces futurs bâtiments par rapport aux autres secteurs de la zone.

**Une mixité des hauteurs est préconisée et recherchée, tant que celle-ci reste compatible avec les densités minimales exprimée dans la programmation de l'OAP.**

Les formes urbaines se développeront de la façon suivante :

- Secteur Est : habitat petit collectif et/ou intermédiaire recréant l'effet front de rue, rappelant le tissu originel du Châble avec des hauteurs maximales à R+1+combles ou attiques. Les rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront se réaliser au sein de ce secteur.
- Secteur Ouest :
  - o en partie Nord : habitat de type intermédiaire et/ou groupé, afin de gérer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour, avec des hauteurs maximales à R+1+combles ou attiques.
  - o en partie centrale : habitat de type collectif/intermédiaire, avec des

hauteurs maximales à R+2+combles ou attiques. Les rez-de-chaussée commerciaux et de services se réaliseront de façon privilégiée au sein de ce secteur.

- o en partie Sud : habitat de type collectif avec des hauteurs maximales à R+3+combles ou attiques, cette zone étant moins impactante visuellement du fait de la topographie et de son positionnement vis-à-vis du tissu existant.

**Les secteurs d'habitat en bordure de la coulée verte devront recréer un effet front de rue, tout en rappelant le tissu originel du Châble.**

- Zone 1AUX :

Le projet prévoit d'accueillir en cœur de tènement l'activité économique afin de ne pas engendrer de conflit d'usage.

Les constructions présenteront des hauteurs maximales de 12 m.

Figure 51 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU modifié

c) *Accessibilité et desserte / Stationnement* : reformulations et suppression des orientations faisant écho aux dispositions du règlement écrit, d'ores et déjà opposables au projet

Cette desserte sera complétée par un maillage secondaire d'accès internes aux futurs quartiers.

Ces voies s'accompagneront d'aménagements pour les déplacements des modes doux. Les espaces de circulation partagés sont à privilégier.

Des cheminements modes doux en site propre seront créés au sein de la coulée verte principale et secondaire, facilitant les échanges internes et en direction du Chef-Lieu et plus particulièrement de l'école, du parc de la mairie, etc.

Dans leur traversée de la coulée verte, les voiries doivent être particulièrement respectueuses de l'environnement et s'intégrer au paysage (matériaux, accompagnement végétal,...). Elles doivent laisser la priorité à la circulation et la sécurisation des modes doux.

Accessibilité et desserte :

Zone 1AUa et NL :

Les points d'accès à la zone seront à aménager par un réaménagement et redimensionnement du chemin de Philinges, via le giratoire, via la rue Beaupré (au niveau du groupe scolaire), via la voie d'accès à la mairie.

Ces accès doivent être dimensionnés de telle sorte à prévoir la desserte et l'accès de l'ensemble de la zone.

A terme, une accroche à la Grand'Rue devra également être trouvée, avec un accès modes doux.

Le chemin de Philinges devra maintenir l'accès aux véhicules agricoles.

Le maillage de la zone sera assuré par l'aménagement de plusieurs artères Est/Ouest.

Les aménagements devront prévoir leur poursuite pour les autres secteurs. Cela permettra un doublage et une fluidité des circulations entre la route de Viry et le centre-ville.

Stationnement :

Zone 1AUa et NL :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

Aussi, une partie des stationnements sera à prévoir en souterrain.

D'une façon générale, il est demandé :

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (*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 ...*).

Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.

- 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 (*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 ...*).
- Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).
- Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

Le stationnement des cycles devra également être organisé par la création de locaux dédiés, couverts et fermés, à raison d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup>

Zone 1Aux :

La desserte principale sera composée du maillage suivant : 2 artères principales perpendiculaires, traversantes du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest. L'une faisant le lien entre la route de Viry et le centre-ville, l'autre faisant le lien de part et d'autre du tènement.

Cette desserte, à terme principale, sera complétée par un maillage secondaire d'accès internes à la future zone.

Ces voies s'accompagneront d'aménagements pour les déplacements des modes doux. Les espaces de circulation partagés sont à privilégier.

Ensemble du secteur :

Des cheminements modes doux en site propre seront créés au sein de la coulée verte principale et secondaire, facilitant les échanges internes et en direction du Chef-Lieu et plus particulièrement de l'école, du parc de la mairie, etc.

de surface de plancher au sein des opérations de logements comprenant au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour rappel, et conformément au règlement de zone, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.*

Pour les constructions à usage de commerce, il est demandé :

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les places de stationnement en surface devront être aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation.

D'une façon générale, il est demandé à ce que des stationnements, notamment ceux visiteurs, soient positionnés au Nord de la zone 1AUa afin de favoriser leur mutualisation avec les besoins en stationnement de courte durée engendrés par le groupe scolaire.

Zone 1Aux :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

Les places de stationnement en surface devront être aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation.

Figure 52 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU en vigueur



## ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

- Zones 1AUa et NL :

Les points d'accès à la zone seront à aménager par un réaménagement et redimensionnement du chemin de Philinges, via le giratoire, via la rue Beaupré (au niveau du groupe scolaire), via la voie d'accès à la mairie. Ces accès doivent être dimensionnés de telle sorte à prévoir la desserte et l'accès de l'ensemble de la zone. A terme, une accroche à la Grand Rue devra également être trouvée, avec un accès modes doux. Le chemin de Philinges devra maintenir l'accès aux véhicules agricoles.

Le maillage de la zone sera assuré par l'aménagement de plusieurs artères Est/Ouest.

Les aménagements devront prévoir leur poursuite pour les autres secteurs. Cela permettra un bouclage et une fluidité des circulations entre la route de Viry et le centre-ville.

Cette desserte sera complétée par un maillage secondaire d'accès internes aux futurs quartiers.

~~Ces voies s'accompagneront~~ L'ensemble de ces voies sera doté d'aménagements pour les déplacements des modes doux. Les espaces de circulation ~~partagés sont à privilégier~~ seront partagés entre tous les modes.

Des cheminements modes doux en site propre seront créés au sein de la coulée verte principale et secondaire, facilitant les échanges internes et en direction du Chef-Lieu et plus particulièrement de l'école, du parc de la mairie, etc.

Dans leur traversée de la coulée verte, les voiries doivent être particulièrement respectueuses de l'environnement et s'intégrer au paysage (matériaux, accompagnement végétal,...). Elles doivent laisser la priorité à la circulation et la sécurisation des modes doux.

- Zone 1AUx :

La desserte principale sera composée du maillage suivant : 2 artères principales perpendiculaires, traversantes du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest. L'une faisant le lien entre la route de Viry et le centre-ville, l'autre faisant le lien de part et d'autre du tènement.

Cette desserte, à terme principale, sera complétée par un maillage secondaire d'accès internes à la future zone.

~~Ces voies s'accompagneront~~ L'ensemble de ces voies sera doté d'aménagements pour les déplacements des modes doux. Les espaces de circulation ~~partagés sont à privilégier~~ seront partagés entre tous les modes.

- Ensemble du secteur :

Des cheminements modes doux en site propre seront créés au sein de la coulée verte principale et secondaire, facilitant les échanges internes et en direction du Chef-Lieu et plus particulièrement de l'école, du parc de la mairie, etc.

## STATIONNEMENT

- Zones 1AUa et NL :

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Aussi, une partie des stationnements sera à prévoir en souterrain.

D'une façon générale, il est demandé :

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (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...).

Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.

- 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 (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...).
- Les places de stationnement doivent être accessibles

~~indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~

- ~~Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~

~~Le stationnement des cycles devra également être organisé par la création de locaux dédiés, couverts et fermés, à raison d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein des opérations de logements comprenant au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~Pour rappel, et conformément au règlement de zone, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.~~

~~Pour les constructions à usage de commerce, il est demandé :~~

- ~~1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~Les places de stationnement en surface devront être aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation.~~

~~D'une façon générale, il est demandé à ce que des stationnements, notamment ceux visiteurs, soient positionnés au Nord de la zone 1AUa afin de favoriser leur mutualisation avec les besoins en stationnement de courte durée engendrés par le groupe scolaire.~~



## STATIONNEMENT

### ▪ Zones 1AUx :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage.

Les places de stationnement en surface devront être aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation.

Figure 53 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU modifié

## d) Confort thermique des constructions et conditions d'ouverture à l'urbanisation : suppression du phasage et des orientations faisant écho aux dispositions du règlement écrit

Confort thermique des constructions :

### Zone 1AUa et NL :

Le programme devra respecter un niveau de performances de -20% par rapport à la réglementation thermique RT2012, cela concerne le secteur Est et le secteur Ouest.

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage :

### Zone 1AUa :

Elle pourra se débloquer à partir de 2022 :

- Secteur Est : par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches.

- Secteur Ouest : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### Zone 1Aux :

D'une façon générale, la zone pourra se développer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Concernant la partie Ouest, les parcelles 713, 714 et 1389 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation :

- Qu'à partir de 2021,
- Qu'en continuité de l'urbanisation de la zone d'activités développée sur Beaumont Est et Présilly.

La zone devra se développer via une démarche de type Approche Environnementale de l'Urbanisme, Haute Qualité Environnementale ou Ecoquartier.

Figure 54 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU en vigueur

## Principes d'aménagement détaillés

### CONFORT THERMIQUE DES CONSTRUCTIONS

- Zones 1AUa et NL :

Le programme devra respecter un niveau de performances de -20% par rapport à la réglementation thermique RT2012, cela concerne le secteur Est et le secteur Ouest.

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.

### CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET PHASAGE

- Zones 1AUa et NL:

Elle pourra se débloquer à partir de 2022 :

- ▶ Secteur Est : par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en plusieurs tranches.
- ▶ Secteur Ouest : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Zone 1AUx:

D'une façon générale, la zone pourra se développer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et en cohérence avec

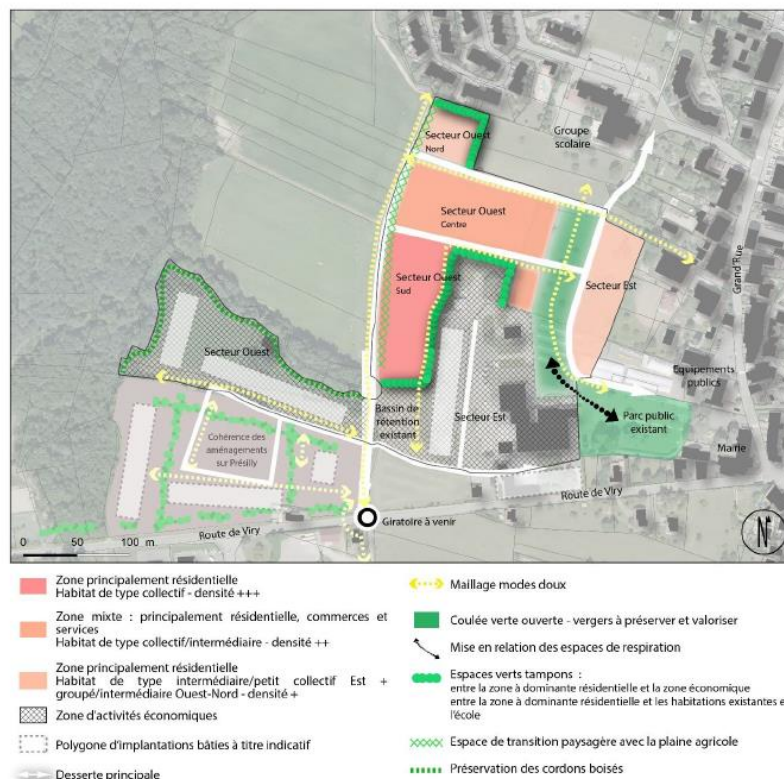
Concernant la partie Ouest, les parcelles 713, 714 et 1389 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation :

- ▶ Qu'à partir de 2021,
- ▶ Qu'en continuité de l'urbanisation de la zone d'activités développée sur Beaumont Est et Présilly.

La zone devra se développer via une démarche de type Approche Environnementale de l'Urbanisme, Haute Qualité Environnementale ou Ecoquartier.

Figure 55 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU modifié

- e) Ajout d'une slide de synthèse sur la programmation et les principes généraux du projet, et schéma de principes retravaillé



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé

Figure 56 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU en vigueur

## Orientation des aménagements futurs

### PROGRAMMATION

- Prévoir la construction d'environ 200 logements, pour une densité comprise entre 60 et 70 logements par hectare, dans un objectif de densification modérée, en cohérence avec la proximité directe du pôle central du Grand Châble.
- Prévoir la réalisation de locaux d'activités diversifiés et évolutifs (bureaux, locaux artisanaux ou commerciaux).

### INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OAP SECTORIELLE

Zonage associé	IAUa ; IAUx ; NL ; UE
Vocation de la zone	Habitat, économie, équipements
Surface en m <sup>2</sup>	89 839 m <sup>2</sup> dont 32 350 m <sup>2</sup> en IAUa et 39 868 m <sup>2</sup> en IAUx
Nombre de logements à créer	Environ 200
Densité moyenne habitat (IAUa)	60-70 lgts/ha

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

- L'aménagement proposé s'attachera à réaliser une opération de couture urbaine permettant de relier les tissus bâtis existants. Cette opération doit permettre la construction d'un quartier autour d'espaces publics et de continuités douces, d'accès aux fonctionnalités urbaines.
- Les connexions à l'existant seront traitées avec le plus grand soin, et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier.
- Il est prévu une mixité des usages, l'aménagement du quartier devant permettre l'implantation de services et commerces de proximité.
- Les aménagements devront permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et l'agencement des constructions, de sécuriser les traversées piétonnes et la circulation des cyclistes, et contribuer à diminuer la vitesse automobile.
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, l'orientation des bâtiments devra favoriser les apports solaires au Sud alors que les ouvertures seront limitées sur les façades Nord.
- Les bâtiments seront les plus compacts possibles pour limiter les déperditions énergétiques.

## Schéma de principe



Figure 57 - Extraits de l'OAP Secteur Grand Châble - PLU modifié



### 3. Modification du préambule pour le faire correspondre aux nouvelles OAP

#### L'exposé des motifs

Le préambule du dossier des OAP a été adapté afin de faire référence aux secteurs de projet : le secteur du Grand Châble modifié et la nouvelle OAP sur la thématique de l'agriculture.

#### Les modifications apportées

« La commune de Beaumont souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur ~~le secteur d'extension du Châble (site du chemin de Zone, zone 1AUb) et sur~~ le secteur d'extension du Grand Châble (zones 1AUa et 1AUx), **secteur à enjeux en termes de développement résidentiel et économique, et sur le secteur agricole, le long de la RD1201, qui joue un rôle important dans la trame verte et agricole de la commune.** ~~En effet, il s'agit de secteurs à enjeux en termes de développement dont les vocations principales sont résidentielles et économiques.~~

La commune a également souhaité réaliser des OAP thématiques, afin de préserver son patrimoine végétal : les haies, les ripisylves, les vergers et les arbres. »



***Localisation des secteurs d'OAP***

# CONCLUSION

Selon les dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être portée pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions d'un PLU, étant exclus les cas où une révision s'impose (article L153-31). De ce fait, une modification de droit commun ne peut pas, notamment :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

## 1. Une mise en œuvre des objectifs du PADD du PLU

Les évolutions des pièces réglementaires apportées via la présente procédure ne viennent pas contredire les objectifs exposés dans le PADD de la commune. Au contraire, elles y participent, avec :

- Un encouragement de la mixité sociale des opérations (Orientation 2 de l'Axe 1 « Un développement de l'habitat en cohérence avec les objectifs de croissance et permettant de répondre aux différents besoins »)
- Une prise en compte des ressources disponibles sur le territoire : une limitation du nombre de piscines réalisables sur la commune et une optimisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie (Orientation 1 de l'Axe 4 « Rendre cohérent le développement avec la capacité des réseaux »)
- Des dispositions pour adapter le stationnement selon les destinations et des créations d'emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours ou encore une sécurisation des linéaires piétons (Orientation 3 de l'Axe 4 « Prévoir la fluidité des déplacements »)
- Une valorisation du patrimoine naturel et bâti de la commune, via la création d'EBC, l'identification d'éléments du patrimoine, la mise en cohérence des morphologies urbaines, des précisions apportées sur les teintes des toitures et façades, la mise en place du Coefficient de Biotope (Orientation 3 de l'Axe 5 « Valoriser le paysage, le patrimoine bâti et végétal »)

Via cette modification est instauré un « bonus hauteur » pour les opérations ne réalisant pas toutes ses places de stationnement en souterrain. Les encourager en surface ( « silo ») permet en effet de ne pas impacter un sol fragile de manière irréversible. Dans l'orientation 3 de l'Axe 2 « Des services adaptés et un cadre de vie agréable », il est spécifié qu'« afin de limiter leur impact visuel et leur effet bétonné, une part des stationnements pourrait être envisagée en souterrain ». La modification apportée ne s'oppose pas en tant que tel au PADD puisqu'elle n'interdit pas le stationnement souterrain sinon essaye de favoriser d'autres modes de stationnement.

Les orientations faisant écho aux modifications menées dans la présente procédure sont rappelées au sein de chaque chapitre dédié.



## 2. Un projet n'impactant pas les surfaces agricoles, naturelles ou forestières

### 1. Bilan des surfaces des zones

PLU en vigueur - 18/02/2020			Projet de PLU modifié - 19/12/2023		
LIBELLE	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en ha	LIBELLE	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en ha
1AUa	30 792,63	3,08	1AUa	32 349,54	3,23
1AUb	7 996,24	0,80	1AUX	39 867,60	3,99
1AUX	39 867,60	3,99	<b>Zone AU</b>	<b>72 217,14</b>	<b>7,22</b>
<b>Zone AU</b>	<b>78 656,47</b>	<b>7,87</b>			
A	2 207 053,35	220,71	A	2 207 053,35	220,71
Aalp	563 406,97	56,34	Aalp	563 406,97	56,34
Aco	615 503,87	61,55	Aco	615 503,87	61,55
Ah	2 979,00	0,30	Ah	2 979,00	0,30
Ap	791 799,59	79,18	Ap	791 799,59	79,18
Apco	205 500,65	20,55	Apco	205 500,65	20,55
Ax	4 583,67	0,46	Ax	4 583,67	0,46
<b>Zone A</b>	<b>4 390 827,10</b>	<b>439,08</b>	<b>Zone A</b>	<b>4 390 827,10</b>	<b>439,08</b>
N	503 573,83	50,36	N	503 573,83	50,36
NL	13 652,38	1,37	NL	14 378,15	1,44
Nco	3 562 901,51	356,29	Nco	3 562 901,51	356,29
Ns	2 230,00	0,22	Ns	2 230,00	0,22
Nzh	60 105,60	6,01	Nzh	60 105,60	6,01
<b>Zone N</b>	<b>4 142 463,32</b>	<b>414,25</b>	<b>Zone N</b>	<b>4 143 189,09</b>	<b>414,32</b>
UA	168 679,37	16,87	UA	168 679,37	16,87
UBa	252 814,24	25,28	UB	260 810,48	26,08
UBb	10 788,98	1,08	UC	549 603,03	54,96
UC	545 178,88	54,52	UE	91 765,08	9,18
UE	87 682,93	8,77	UX	43 327,16	4,33
UX	43 327,16	4,33	<b>Zone U</b>	<b>1 114 185,12</b>	<b>111,42</b>
<b>Zone U</b>	<b>1 108 471,56</b>	<b>110,85</b>			
	<b>9 720 418,45</b>	<b>972,04</b>		<b>9 720 418,45</b>	<b>972,04</b>

La comparaison des surfaces de zones du PLU en Beaumont en vigueur avec celles du PLU modifié fait apparaître :

- Une diminution des zones AU, liée à la suppression de la zone 1AUb, bâtie donc passée en Ub, ce qui entraîne une augmentation des zones U ;
- Une surface égale des zones agricoles ;
- Une légère augmentation des zones N liée au redécoupage des périmètres NI / 1AUa au sein du secteur du Châble, au bénéfice du NI

→ Ainsi, la modification ne vient pas impacter les zones agricoles, naturelles ou forestières.

## 2. Analyse de l'impact des Emplacements Réservés

Au-delà du zonage, la modification crée ou modifie la surface de plusieurs emplacements réservés : les ER 1, 2, 3, 5, 6 et 7. Parmi eux, seuls deux ER se situent en zone naturelle ou agricole :

Numéro de l'ER	Libellé	A	N	NL	Nco	Surface en m <sup>2</sup>
1	Sécurisation piétonnière	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>440,79</b>
2	Rétention d'eau	3 047,73	0,00	0,00	0,00	<b>3 047,73</b>
3	Amélioration et sécurisation de la Route des Pitons, au lieu-dit Les Travers	0,00	29,87	0,00	0,00	<b>147,48</b>
5	Aménagement d'une voie publique en prolongement de la rue de la Bastille - Cheminement modes doux	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>89,25</b>
6	Aménagement Carrefour Jussy - Pomier	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>138,19</b>
7	Accès sud Groupe scolaire	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1 548,33</b>

Or les deux vocations ciblées par les ER sont d'ores et déjà autorisées dans les zones dans lesquelles ils se situent.

En A, sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Entrent dans cette catégorie les ouvrages de rétention d'eau.

En N, sont autorisées « les aires de stationnement et les voies dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ». L'ER a pour vocation d'améliorer et de sécuriser la voie existante, et entre donc dans cette catégorie.

→ Ainsi, la modification ne vient pas augmenter la constructibilité au sein des zones A et N du PLU de Beaumont.

## 3. Un projet ne venant pas réduire une protection

Un espace classé comme « vergers et espaces verts à protéger » dans le PLU en vigueur est supprimé. En effet, cet espace ne correspond pas à la réalité de terrain et est aujourd'hui en friche. Cette modification a donc uniquement pour but de rectifier une erreur matérielle présente dans la version actuelle du PLU.



Figure 58 - Vue aérienne du site

