

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-quatre, le six mai à dix-huit heures,
le **Bureau communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 23
présents : 18
procurations : 3
votants : 21

Date de convocation :
30 avril 2024

PRESENTS : M. GENOUD, J-L. PECORINI, P-J. CRASTES, A. CUZIN, V. LECAQUE, P. CHASSOT, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, B. FOL, A. MAGNIN, J. LAVOREL, L. CHEVALIER, F. de VIRY, F. BENOIT

REPRESENTES : A. RIESEN par F. BENOIT, L. DUPAIN par A. CUZIN, M. DE SMEDT par P-J. CRASTES

ABSENTS : S. BEN OTHMANE, J-C. GUILLON

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° b_20240506_amgt_11

2.1. DOCUMENTS D'URBANISME

**AVIS SUR LA MODIFICATION N° 1 DE DROIT COMMUN
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUMONT**

Le Bureau,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,

Par courrier réceptionné le 27 mars 2024, la Commune de Beaumont a notifié à la Communauté de Communes du Genevois (CCG) son projet de modification de droit commun n° 1 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Après examen de ce projet de modification, il est proposé au Bureau communautaire d'émettre l'avis suivant sur ce dernier :

Remarques générales

Le projet de modification n° 1 du PLU de la Commune de Beaumont a été engagé par arrêté municipal du 26 août 2021. Il s'agit d'une modification de droit commun telle que définie par les articles L153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Les modifications envisagées du PLU ont pour objet de préciser et d'adapter les règles visant à maîtriser le développement urbain de la commune et notamment :

1. Instaurer d'un coefficient de biotope et de pleine terre par surface.
2. Préciser et adapter, pour les constructions et annexes, des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de gabarit en zones U, A et N.
3. Redéfinir la localisation, les règles et les principes des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes et en instaurer de nouvelles sur certains secteurs à enjeux environnementaux ou patrimoniaux.

4. Assouplir le règlement des zones à vocation économique afin, notamment, de tenir compte des contraintes d'exploitation et de lever les freins au développement des activités.
5. Renforcer les mesures réglementaires visant à faciliter la réalisation de logements sociaux.

En vue de faciliter la lecture de cette délibération, pour chaque modification abordée, le chapitre et le numéro de page relatif à la notice de présentation de la modification du PLU sont rappelés.

Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG propose d'apporter des précisions

La CCG rend un avis favorable aux corrections suivantes à condition que quelques compléments soient ajoutés afin d'assurer une meilleure compréhension globale du document.

CHAPITRE II. 1.3. AJOUTS ET PRECISIONS DE DEFINITIONS – ANNEXE

(page 40 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La Commune souhaite préciser la notion d'annexe dans le règlement du PLU en indiquant notamment que l'emprise au sol de celle-ci doit être inférieure ou égale à 20 m².

Avis :

La CCG approuve cette modification, toutefois le Service Instruction conseille à la Commune de préciser les cas où la surface de l'annexe (carport, abris de jardin) est supérieure à 20 m², de se référer à la réglementation en vigueur pour les nouvelles constructions.

CHAPITRE II. 1.3. AJOUTS ET PRECISIONS DE DEFINITIONS – HAUTEUR

(page 42 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La Commune apporte des précisions relatives à la hauteur des constructions, notamment par l'intégration de représentations graphiques.

Avis :

Le Service Instruction indique à la Commune que la hauteur d'excavation représentée sur le schéma « *cas d'une construction avec sol excavé* » (p. 42) peut induire en erreur, car elle semble supérieure à 1 m, hauteur autorisée dans le règlement écrit relatif aux remblais et déblais.

CHAPITRE II.1.7. MODALITES DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

(page 49 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La Commune ajoute un coefficient de biotope par surface (CBS) en précisant sa formule de calcul et les différents types de sols.

Avis :

Le Service Planification propose à la Commune de déterminer une épaisseur minimale en fonction du type de surface caractérisé, et ce notamment pour les typologies « pleine terre » et « espaces verts de pleine terre. »

CHAPITRE II.9.3. TOITURE : OBLIGATION DE LA VEGETALISATION DES TOITURES PLATES

(page 70 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

Le PLU rend obligatoire la végétalisation des toitures plates.

Avis :

La CCG émet un avis favorable sur l'ajout de cette prescription au règlement écrit, et invite la Commune à reporter cette obligation de végétalisation dans la définition de la toiture plate du lexique.

Le Service Planification propose également à la Commune de préciser une profondeur de terre végétale en se référant aux modalités de calcul du CBS (p. 49-50 de la notice de présentation) et notamment au « type H » relatif aux toitures végétalisées prévoyant un substrat supérieur à 40 cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5 %.

Il est également suggéré par le Service Transition Ecologique d'ajouter à la définition de la toiture plate, la possibilité d'installer un système de production d'énergies renouvelables.

CHAPITRE II.9.4. FAÇADES : INTERDICTION DES COULEURS NOIRES/GRIS FONCES

(page 71 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La Commune précise la réglementation de la couleur des façades.

Avis :

Le Service Planification suggère à la Commune de modifier le titre de cette section de la manière suivante « interdiction des couleurs noires/gris foncés, **blanc pure et couleurs vives** », telle que prescrit dans la modification.

Selon le Service Transition Ecologique, la Commune ne devrait pas interdire les couleurs claires, telles que le blanc en façade, puisqu'elles réfléchissent davantage le rayonnement solaire que les couleurs sombres et permettent donc de réduire l'effet du réchauffement en milieu urbain.

CHAPITRE II.9.12. ELEMENTS TECHNIQUES : INSTAURATION D'UNE REGLE AFIN DE FACILITER LEUR INSERTION DANS LE PAYSAGE

(page 76 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

Dans l'article 12, le PLU modifié fait mention des éléments techniques qui devront être travaillés afin d'être le moins visibles que possible depuis l'espace public.

Avis :

Le Service Transition Ecologique suggère à la Commune d'ajouter une interdiction d'installation de modules de climatisation en façade afin de limiter les phénomènes d'ilots de chaleur dans les rues.

Corrections permettant d'améliorer le projet, sur lesquelles la CCG suggère certaines évolutions

La CCG propose à la Commune de Beaumont des évolutions qui pourraient permettre d'améliorer son document.

CHAPITRE I. 2.3. REDECOUPAGE DE LA ZONE UE DEDIEE A UN EQUIPEMENT SCOLAIRE POUR L'AJUSTER A SON EMPRISE

(page 36 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

Le Châble comporte trois zones urbaines à vocation d'équipements (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. Par conséquent, le zonage est modifié afin de 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.

Avis :

Le Service Planification a identifié une erreur sur le règlement graphique modifié. Le secteur de mixité sociale ne couvre pas intégralement le nouveau périmètre de la zone 1AU, notamment sur les anciennes zones UE et NL (parcelle 291).

CHAPITRE II.1.5. ACTUALISATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE SES DISPOSITIONS GENERALES POUR PRENDRE EN COMPTE LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

(pages 47-48 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La Commune souhaite clarifier son PLU en supprimant des conditions d'application de servitude de mixité sociale sur le secteur Chemin de zone (ancienne zone 1AUb devenue une zone UB).

Avis :

Alors que l'ex-zone 1AUB a muté en zones UE et UC, le Service Planification conseille à la Commune de préciser dans la rédaction de la modification que le secteur de mixité sociale n'est pas « supprimé avec la zone 1AUB » mais redéfini et appliqué sur le périmètre de la nouvelle zone UC.

Afin de faciliter la compréhension et la lecture du PLU, il est recommandé à la Commune de modifier la rédaction de cette phrase « 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) (...) ». Alors que toutes les zones U du PLU sont caractérisées par des secteurs de mixité sociale, il serait préférable de reformuler cette phrase qui peut porter à confusion et laisser croire que la seule zone de la commune sous servitude de logements sociaux est celle du Grand Châble. En outre, cette précision est d'ores et déjà prescrite dans la partie relative aux zones AU du règlement. Il pourrait donc être envisageable de supprimer ce paragraphe (p. 48) pour pallier toutes confusions. Cette modification doit également être opérée dans le *Chapitre II.3.5 Modification du PLU pour le mettre en compatibilité avec les objectifs du PLH de la Communauté de Communes du Genevois*, dans la partie relative aux dispositions générales.

D'autre part, en vue d'atteindre la compatibilité du PLU par rapport aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) en vigueur, la servitude de mixité sociale gagnerait à être relevée sur le périmètre du Châble et des Chanays comprenant notamment l'OAP n°1 secteur du Grand Châble. Le Service Habitat conseille à la Commune de faire évoluer les prescriptions de la manière suivante :

- Affecter 40 % de surface de plancher créée à du logement locatif social pérenne et non pas 35 % ;
- Affecter 15 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale et non pas 10 %.

Il est également préconisé à la Commune de mentionner le qualificatif logement social « pérenne » afin d'éviter la production de logements en usufruit locatif social et prêt locatif social privé (PLS) ou tout autre produit émergent sur le sujet de la production sociale.

CHAPITRE II.4.1. FAIRE UN RENVOI AUX ANNEXES SANITAIRES ET AU SCHEMA DE GESTION DES EAUX PLUVIALES QUI APPUIENT LES DISPOSITIONS DU PLU

(page 57 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

Le schéma de gestion des eaux pluviales est annexé au PLU et plusieurs articles du règlement renvoient à cette annexe.

Avis :

Dans la réglementation générale des eaux pluviales (p.57), la CCG conseille à la Commune de modifier la prescription : « *Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 l/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.* » par « *Rejet des eaux pluviales en suivant la prescription du zonage eaux pluviales annexe au PLU* ».

La mention de *surverse* dans la phrase suivante peut être supprimée : « *Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées* ».

CHAPITRE II.9.7. ELEMENTS LIES AUX CUVES DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE : MODIFICATION DE LA REGLE ASSOCIEE

(page 72 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

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. Des précisions sont ajoutées sur les cuves de récupération des eaux de pluie.

Avis :

La CCG encourage l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales non raccordées au réseau mais il semblerait que son imposition soit contraire aux textes normatifs (notamment le code civil). Il est donc proposé à la Commune d'encourager la mise en place de cuves dans le PLU, sans prévoir leur obligation.

CHAPITRE II.10.2. REFONDRE ET HARMONISER LES REGLES DE STATIONNEMENT AU SEIN DE TOUTES LES ZONES

(page 78 de la notice de présentation de la modification et règlement écrit)

Contexte :

Cette modification vise à harmoniser les règles de stationnement entre les zones notamment celle des zones UA et 1AUa.

Avis :

Pour la règle 3, le Service Transition Ecologique propose à la Commune de réduire le nombre de places de stationnement exigé, à 1 par exemple, ce qui permettrait de limiter l'emprise et la profondeur des sous-sols à construire. La présence systématique de sous-sols complique la mise en œuvre d'une gestion durable des eaux pluviales au niveau des projets.

CHAPITRE III.2.1 CREATION D'UNE OAP THEMATIQUE AGRICULTURE

(page 94-98 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

Une OAP thématique agricole est créée, et une partie de l'OAP est destinée à de l'habitat (zone UB) et caractérisée par un secteur de servitude de mixité sociale.

Avis :

Le Service Planification indique à la Commune que la notice de présentation comprend un schéma de principe dans lequel le secteur de mixité sociale est manquant. Celui-ci a par ailleurs bien été repris au sein du règlement graphique modifié.

D'autre part, il est indiqué que le tènement de la zone UB portera 14 à 16 logements dont 7 logements sociaux, ce qui signifie que 44 à 50 % de la production des nouveaux logements sera dédié à du logement social. La CCG porte un avis favorable sur ces dispositions. En outre, il conviendrait de faire évoluer les prescriptions relatives au secteur de mixité sociale qui prévoient seulement 35 % de logements sociaux sur le périmètre de la zone UB concernée.

Plusieurs suggestions sont proposées par le Service Habitat à la Commune afin d'assurer la réalisation attendue du nombre de logements encadrés de l'OAP :

- Affecter 35 % de surface de plancher créée à du logement locatif social pérenne et non pas 30 % ;
- Affecter 15 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale et non pas 5 %.
-

Ou bien :

- Affecter 40 % de surface de plancher créée à du logement locatif social pérenne et non pas 30 % ;
- Affecter 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale et non pas 5 %.

Il est également préconisé à la Commune de mentionner le qualificatif logement social « pérenne » afin d'éviter la production de logements en usufruit locatif social et prêt locatif social privé (PLS) ou tout autre produit émergent sur le sujet de la production sociale.

CHAPITRE III.2.2. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR DU GRAND CHABLE

(page 102 de la notice de présentation de la modification)

Contexte :

La modification de l'OAP Grand Châble vise notamment à simplifier l'analyse du site et permettre de développer les objectifs du projet. Selon la figure 49 de la page 102 de la notice de présentation de la modification du PLU, plusieurs prescriptions sont définies afin d'accompagner les futures évolutions urbaines.

Avis :

Ces compléments d'informations semblent pertinents pour la CCG qui conseille toutefois à la Commune de mentionner la gestion intégrée des eaux pluviales.

De plus, la CCG attire l'attention de la Commune sur le contenu des prescriptions qui concernent la gestion des eaux pluviales de l'OAP Grand Châble. Effectivement, le nouveau schéma de gestion des eaux pluviales prescrit de nouveaux débits de fuite et de débordement admis. Il serait donc nécessaire de faire un renvoi vers l'annexe de ce schéma.

D'autre part, le Service Eau et Assainissement de la CCG questionne le raccordement des parcelles B714, 713, 1389, 1388 et 71 au réseau d'assainissement sans prévoir la mise en place d'un poste de relevage.

Remarques complémentaires

La CCG a souhaité adresser quelques remarques complémentaires à la Commune :

Les Services Planification et Instruction ont remarqué que plusieurs modifications du règlement écrit, et notamment l'article 11 relatif à l'aspect extérieur, ne mentionnent pas les dispositions applicables en zone UC.

Bien qu'aucune modification n'ait été engagée sur la disposition suivante du règlement écrit : « *Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.* », le Service Transition Ecologique conseille à la Commune de retirer cette mention qui n'est plus en adéquation avec le nouveau schéma de gestion des eaux pluviales (section 2, article relatif aux voiries).

Le Service Instruction a remarqué que le nouveau règlement graphique fait apparaître les voiries dans le zonage alors qu'auparavant les voiries étaient identifiées hors zonage. Il est également conseillé à la Commune d'insérer la définition « d'architecture vernaculaire » au sein du lexique afin de différencier cette notion de celle du patrimoine bâti.

Enfin, le Service Habitat suggère à la Commune de Beaumont de saisir l'opportunité de modification de son PLU afin de définir un secteur permettant la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limités (STECAL) destiné à l'accueil des gens du voyage.

Conclusion générale de l'avis de la CCG sur les modifications

La CCG tient tout d'abord à saluer les efforts que la Commune de Beaumont a entrepris afin de clarifier et de permettre une meilleure compréhension générale de son document par l'ajout et la précision de plusieurs définitions dans le règlement écrit.

La CCG est également très favorable à la démarche de la Commune qui souhaite renforcer la préservation de ses aménités patrimoniales et la qualité architecturale de son patrimoine bâti face au phénomène de densification que connaît le territoire communal. Ces dispositions sont en adéquation avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe pour objectif la limitation de l'artificialisation des sols et soutient une densification du bâti existant par le renouvellement urbain. La CCG souligne ainsi la pertinence de l'ensemble des évolutions du PLU qui le permettent et notamment l'apport de nouvelles mesures de protection du patrimoine sur l'ensemble du périmètre communal et l'identification de nouveaux bâtiments protégés au titre du patrimoine local.

La Commune de Beaumont a doté son PLU de divers outils en vue de maîtriser et limiter la densification de son territoire et respecter l'objectif du projet de territoire qui fixe une croissance démographique annuelle à maximum 2 %. L'augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone UC, l'instauration d'un coefficient de biotope et de pleine terre par surface en sont des exemples concrets.

La CCG conseille à la Commune de saisir l'opportunité de la modification de l'OAP Grand Châble et de la création de l'OAP thématique agriculture dans laquelle un secteur est dédié à l'habitat, afin d'atteindre ses objectifs de production de logements sociaux. Effectivement, la CCG encourage la Commune à porter à minima 50 % de la part de logements sociaux dans la production globale de logements de ces deux secteurs, afin d'être en cohérence avec les objectifs du PLH n° 3.

Pour rappel, conformément au tableau des objectifs territorialisés du PLH n° 3, la Commune de Beaumont doit réaliser dans sa production de logements de 2023 à 2029 :

- 40 % de logements sociaux comprenant 75 % de logements locatifs sociaux et 25 % en accession sociale dont les baux réels solidaires,
- En plus de cela, 10 % de logements locatifs intermédiaires.

Les objectifs de production de logements sociaux doivent être réalisés en pourcentage du nombre de logements effectivement produits. Malgré les ambitions de la Commune de Beaumont sur les servitudes de mixité sociale, la CCG émet une réserve sur la réalisation des logements encadrés sur la production totale de logements sur la Commune.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 à 44 ;

Vu la délibération n° JL/CC/131216/94 du Conseil communautaire du 16 décembre 2013 portant approbation du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Beaumont du 27 février 2018 portant approbation du plan local d'urbanisme de la Commune de Beaumont ;

Vu la délibération n° 20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire du 20 juillet 2020 portant délégations de pouvoir au Bureau et au Président et notamment émettre tout avis sur des documents d'urbanisme ou de planification, des projets ou des problématiques en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire ;

Vu la délibération n° c_20230925_hab_103 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du programme local de l'habitat n° 03 ;

Vu l'arrêté municipal de la Commune de Beaumont n° 2021-13 du 26 août 2021 portant prescription de la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme ;

Vu le courrier de la Commune de Beaumont, réceptionné le 27 mars 2024, portant notification à la Communauté de Communes du Genevois de son projet de modification de droit commun n° 1 de son plan local d'urbanisme ;

DELIBERE

Article 1 : émet un avis favorable sur le projet de modification n° 1 du PLU de la Commune de Beaumont, sous réserve de la prise en compte des observations et réserves formulées par la CCG.

Article 2 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE -

VOTE : POUR : 20

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

NON VOTANT : 1 (M. GENOUD)

Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le 07/05/2024

Publiée électroniquement le 07/05/2024

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



Envoyé en préfecture le 07/05/2024

Reçu en préfecture le 07/05/2024

Publié le 07/05/2024

ID : 074-247400690-20240506-B20240506AMGT11-DE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.