

Commune de Beaumont-Monteux (26)

Modification n°5 du PLU

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## pièce n°1



*u r b* **A r c h i**

AMUNATÉGUI URBANISME & ARCHITECTURE

21 novembre 2016



<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1.1. Objet de la modification	
1.2. Justification de la procédure	
<b>2. SITUATION E LA COMMUNE</b>	<b>6</b>
<b>3. OBJECTIFS ET EXPOSÉS DES MOTIFS</b>	<b>8</b>
3.1. Objectifs de la modification	
3.2. Incidences sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site	
<b>4. CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>10</b>
4.1. Règlement	

# 1. Préambule

## 1.1. Objet de la modification

Le PLU de la commune de Beaumont-Monteux a été approuvé le 13/12/ 2004 et rendu exécutoire le 27/01/2005. Il a fait l'objet de 4 modifications et une révision simplifiée entre 2006 et 2011.

Le PLU actuel ne permet pas la construction d'extensions ou d'annexes aux habitations existantes en zone agricole. Par ailleurs, bien que la possibilité de construire des annexes et des extensions aux habitations existantes est possible en zone naturelle, la DDT de la Drôme, responsable du contrôle de légalité, des autorisations d'urbanisme estime que le règlement n'est pas applicable aux vues des évolutions législatives récentes.

Les lois du 13 octobre 2014 pour «l'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt» et du 6 août 2015 pour «la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques», dite « loi Macron » ont défini clairement les possibilités d'extension et de constructions d'annexes pour les habitations isolées en zone agricole et naturelle.

La municipalité souhaite donc procéder à une modification du PLU actuelle pour intégrer ces possibilités.

## 1.2. Justification de la procédure

La mise en œuvre, par la commune, de ces adaptations du PLU impliquent des modifications du règlement du PLU actuellement en vigueur.

- **Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD et qui ne rentrent pas dans le champ de la révision:**

Les modifications du PLU n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour. Il n'y a pas non plus de réduction d'une zone agricole ou naturelle, ni de réduction d'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.

Dès lors, et au regard des dispositions de l'article L153-31 et L151-41 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du PLU actuel n'a pas à être placée sous le régime de la révision.

- **Des évolutions du PLU qui rentrent dans le cadre de la procédure de modification:**

Le projet induisant une augmentation de la constructibilité de plus de 20% de celle permises actuellement dans les zones A et N pour les habitations existantes ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification simplifiée et doit donc faire l'objet d'une enquête publique.

Le projet de modification sera aussi soumis pour avis avant l'enquête publique à la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers , conformément à l'article L.151-12 (voir ci-contre).



## Rappels du Code l'urbanisme

- **Article L151-12**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- **Article L153-31**

«Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.»

- **Article L153-41**

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

- **Article L153-43**

«A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.»

- **Article L153-44**

«L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.»

## 2. Situation Géographique

La commune de Beaumont-Monteux, au nord-est de la plaine de Valence, sur la rive nord de l'Isère.

Beaumont-Monteux se situe au coeur d'un triangle stratégique formé par les villes de Valence (préfecture), Tain l'Hermitage/Tournon et de Romans-sur-Isère, bassins de vie d'importance départementale.

Le village est situé au sud du territoire communal, en rive droite de l'Isère. Le paysage est fortement dominé par l'activité agricole, basée sur la viticulture, la polyculture et le maraîchage, mais l'implantation de l'usine hydroélectrique a aussi marqué considérablement la commune, avec ses bâtiments, l'aménagement du cours de l'Isère et les nombreuses lignes à très haute tension qui parcourent la plaine.

D'une superficie de 1339 ha, le territoire communal est assez homogène. A l'exception de sa bordure sud plus sauvage avec la rive droite de l'Isère, du bourg et de ses extensions pavillonnaires, il s'agit d'une vaste plaine agricole au grand parcellaire géométrique issu du remembrement. L'ensemble est ponctué par des fermes anciennes et traversé par des chemins rectilignes et 2 affluents de l'Isère: la Veune et l'Herbasse.

La commune fait partie depuis janvier 2014 de la **Communauté de Communes Hermitage-Tournonais**. Le 1er janvier 2017 elle fusionnera avec celles du Pays de l'Herbasse et du Pays de Saint Félicien.

La commune est inscrite dans le projet de SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) Rovaltain Drôme-Ardèche, prescrit le 22 novembre 2010 et approuvé le 25 octobre 2016. Il n'y a pas de PDU et un PLH est en cours d'élaboration (échéance début 2017).

**La commune est desservie 4 routes départementales**

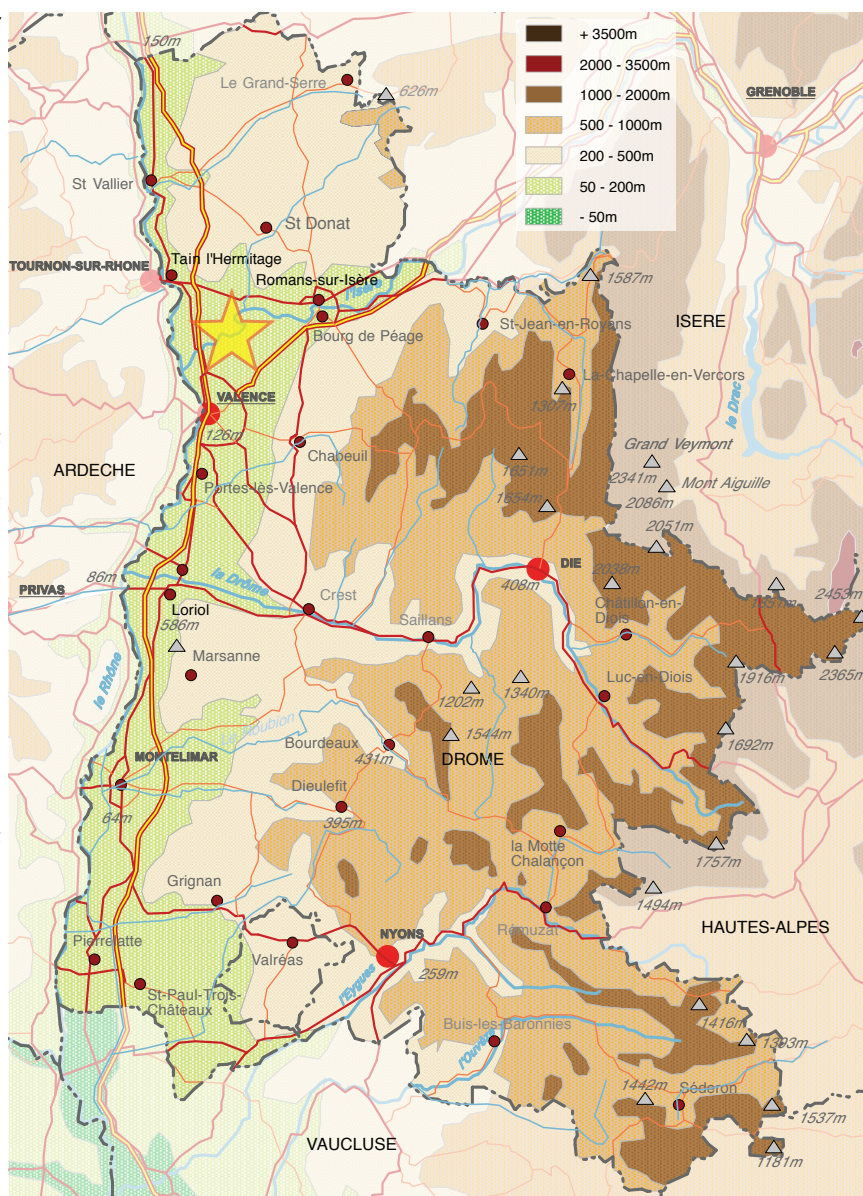
- RD101 qui borde la commune à l'ouest et traverse le village au sud
- RD67 qui borde la commune à l'est
- RD153 qui traverse la commune d'est en ouest
- RD259 qui borde la commune au nord

Les communes limitrophes sont:

- Chanos-Curson au nord
- Granges-lès-Beaumont au nord-est
- Châteauneuf-sur-Isère au sud-est
- Pont-de-l'Isère à l'ouest

Une position privilégiée: le bourg est à 12 minutes de l'accès à l'autoroute A7 et est distant de:

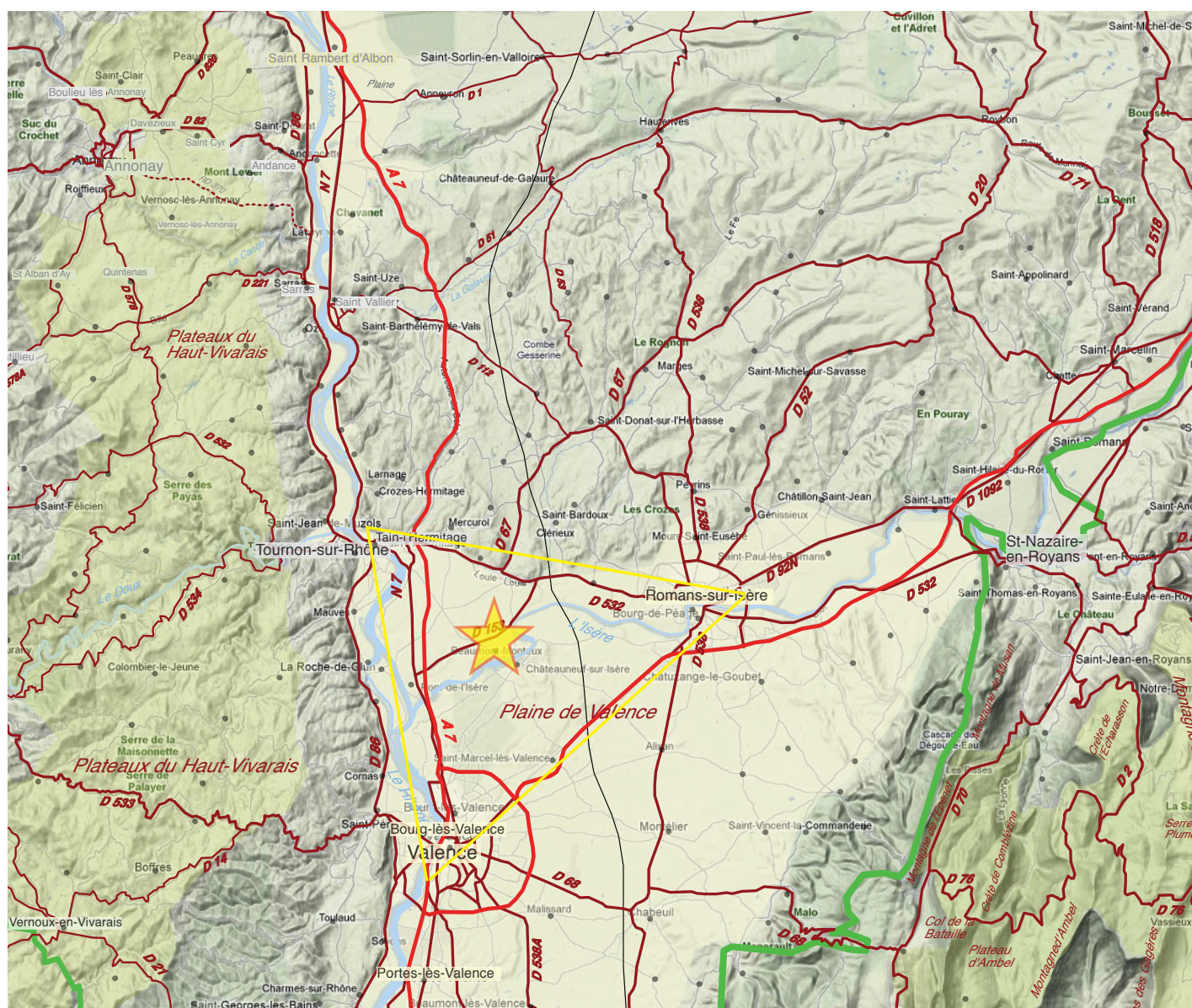
- 14 km de la préfecture, Valence (19 min. en voiture),
- 14,2 km de Romans-sur-Isère (17 min.)
- 10,4 km de Tournon (15 min.)





## Une commune de la plaine de Valence, dans le triangle Valence-Tain l'Hermitage-Romans-sur-Isère

- **Région** Auvergne-Rhône-Alpes
- **Département** de la Drôme
- **Arrondissement** de Valence
- **Canton** de Tain-l'Hermitage
- **Intercommunalité:** CC Hermitage-Tournonais
- **Altitude** 108m (mini) – 160m (maxi)
- **Superficie** 1337 hectares
- **Population en 2013** : 1.170 (sans double comptes)
- **Densité** 88 hab./km<sup>2</sup>
- **Rythme annuel de la construction:** 13/an entre 2004 et mi-2013



## 3. OBJECTIFS ET EXPOSÉS DES MOTIFS

### 3.1. Objectifs de la modification

Le projet de modification permettra l'extension limitée des habitations existantes à 33% de la surface totale<sup>1</sup> dans une limite d'une surface totale finale (existant+ projet) limitée à 250m<sup>2</sup>. La surface initiale doit être supérieure à 40m<sup>2</sup> afin de ne pas étendre ce droit à des cabanes, abri de jardins...

Les annexes non accolées sont permises dans la limite de 30m<sup>2</sup> et à condition d'être implantés à moins de 20m du bâtiment principal de l'habitation.

Les piscines sont limitées à 50m<sup>2</sup>. La rédaction de la règle reprend celle validée par la CDPENAF en novembre 2015, à l'exception de la superficie maximale des annexes qui est portée à 30m<sup>2</sup>. Une surface de 20m<sup>2</sup> est insuffisante pour un garage.

Ces potentialités pourront concerner plus d'une soixantaine d'habitations situées en zone A et N.

### 3.2. Incidences sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Les règles inscrites au règlement des zones A et N éviteront à ces constructions de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et permettront d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- Limitation de la surface totale des projets à 33% de la surface totale initiale, limitée à 250m<sup>2</sup> (surface initiale du projet + celle de l'extension)
- Limitation de la surface totale des annexes,
- Implantation obligatoire des annexes à proximité du bâtiment principal de l'habitation,
- Conditions de hauteur, d'emprise encadrées.

---

<sup>1</sup> La Surface totale étant définie comme étant la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules. Au règlement est joint la définition des termes utilisées dans la rédaction des nouveaux articles du règlement de la zone A et N.

## 4. CONTENU DE LA MODIFICATION

### 4.1. Règlement

Les modifications sont:

- **zone A:**

*Article A2: Ajout du § «c)* Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes (à la date de la modification n°5 du PLU instituant cette possibilité) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes (à la date de la modification n°5 du PLU), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur à risque d'inondation par rupture de barrage, seule est maintenue la possibilité d'aménager les habitations existantes, afin d'être en cohérence avec la loi ALUR,

*Article A8: Ajout de* «Voir article A2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

*Article A10: Ajout de* «La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.»

- **zone N:**

*Article N2: Réécriture des paragraphes a, b et c:* «a) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes (à la date de la modification n°5 du PLU) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions)
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes (à la date de la modification n°5 du PLU) sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

*Le paragraphe b)* reprend les possibilités déjà listées pour les installations classées et la reconstruction des constructions sinistrées. Mais est retiré, pour être en cohérence avec la loi ALUR, la possibilité d'extension des activités artisanales existantes.

*Article N8: Ajout de* «Voir article N2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.»

*Article N10: Ajout de* «La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.»

Ont aussi été indiqués l'abrogation du COS suite à la loi ALUR, les nouvelles références législatives (indiquées entre parenthèses) et les mentions de SHON (surface hors oeuvre nette) et SHOB (surface hors oeuvre brute) ont été remplacées par la notion de surface de plancher ou surface totale, qui est définie à la fin du règlement.

Les pages suivantes indiquent les changements opérés dans le corps du texte (couleur rouge).



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

*Modifications indiquées en rouge*

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.**

Elle comprend un **secteur Aa** de protection autour des zones habitées où les installations classées soumises à autorisation sont interdites.

**Une partie de la zone est concernée par des secteurs de risques d'inondation repérés par une trame spécifique :**

- **secteur de risques liés au débordement le long de l'Isère : dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement (n° 9).**
- **secteur de risques par rupture de barrage soumis à des dispositions particulières (voir article 2).**

*Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées.*

### RAPPELS

1. L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non <sup>1</sup> d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes ,
  - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme *(nouvelle référence : L.113-1 et 2).*
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme *(nouvelle référence : L.113-1 et 2).*
6. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U./ *nouvelle référence : L.151-19*) répertoriés sur le plan de zonage (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

<sup>1</sup> A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Dans le secteur de risque naturel d'inondation : se reporter au n° 9 des dispositions (titre I) du présent règlement.

Dans le secteur à risque d'inondation par rupture de barrage, seuls sont admis les aménagements des ~~constructions habitations existantes ainsi que leurs annexes sans changement de destination~~. La construction d'annexes aux habitations existantes est permise selon les conditions définies au deuxième alinéa du paragraphe c) qui suit.

En dehors des secteurs de risque naturel d'inondation et par rupture de barrage, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées sauf en secteur Aa où les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites :
- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitations, ...) ;
  - Constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation ;
  - Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...).

Des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme, ...

- b) Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans les espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques

- c) ~~Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :~~
- ~~L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes (à la date de la modification n°5 du PLU instituant cette possibilité) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.~~
  - ~~Les annexes – non accolées – aux habitations existantes (à la date de la modification n°5 du PLU), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.~~



**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****ACCES**

- a) Il sera fait application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

**VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.  
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.  
Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.  
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

**Eaux de piscine**

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit, celui-ci devra s'effectuer sur la parcelle par tranchées d'infiltration dans le sous-sol.

**Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

**ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique pour le réseau moyenne tension.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.~~

Voir article A2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

~~Non réglementé.~~ Voir article A2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, **hors annexes**, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres bâtiments.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VI.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les Espaces Boisés Classés\* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence : L.113-1 et 2*) qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

*Modifications indiquées en rouge*

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.**

La zone comprend :

- un secteur **Nl** où sont autorisées les constructions liées aux activités sportives et de loisirs.
- un secteur **Np** correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable du Bateau où aucune construction nouvelle, ni extension ne sont autorisées.
- un secteur **Nc**, d'anciennes carrières où seule l'activité de plate-forme de recyclage de déchets inerte contribuant à leur comblement est autorisée ;
- *un secteur **Nj** correspondant à l'espace naturel jardiné des Clermonts où ne sont autorisées que les constructions légères nécessaires aux aménagements paysagers du jardin .*

**Une partie de la zone est concernée par des secteurs de risques d'inondation repérés par une trame spécifique :**

- **un secteur de risques naturels liés au débordement le long de l'Isère, de l'Herbasse et de la Veane : dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement (n° 9).**
- **un secteur de risques par rupture de barrage soumis à des dispositions particulières (voir article 2).**

*Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées.*

### RAPPELS

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
  - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme *(nouvelle référence : L.113-1 et 2).*
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme *(nouvelle référence : L.113-1 et 2).*
- Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur **Np**, toutes constructions ou utilisations du sol, autres que celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des captages publics d'eau potable, sont interdites (y compris les forages ou captages privés).

**Dans le reste de la zone**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - industriel,
  - artisanal,
  - de commerce,
  - hôtelier,
  - de bureaux et de services,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'habitations autres que celles prévues à l'article N 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sauf en secteur Nc où les installations classées soumises à déclaration sont autorisées.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public, sauf en secteur Nℓ
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - aires de jeux et de sport ouvertes au public sauf en secteur Nℓ
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- Les carrières.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**Dans les secteurs concernés par des risques naturels d'inondation**, se reporter au n° 9 des dispositions générales (titre I) du présent règlement.

En dehors des secteurs concernés par les risques naturels d'inondation et par rupture de barrage du secteur **Np**, et du *secteur Nj* les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter certaines conditions :

- a) **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :**
  - **L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes (à la date de la modification n°5 du PLU) dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m2 et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m2 (existant + extensions)**
  - **Les annexes – non accolées – aux habitations existantes (à la date de la modification n°5 du PLU sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m2 de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m2.**

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m<sup>2</sup> :

~~— l'aménagement et l'extension limitée à 30% de l'existant, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'activités artisanales.~~

- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent et qu'elles soient liées et nécessaires à une construction existante
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

~~e) Les constructions à usage d'annexes à condition qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> de SHON et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale.~~

~~d) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une habitation existante et occupée, et située à proximité immédiate de cette dernière.~~

e) Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans les espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques

f) les affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

g) En secteur **Nc**, sont seules autorisées les installations liées et nécessaires à l'activité de plateforme de recyclage des déchets inertes pour le comblement progressif des carrières.

h) En secteur **Nl** sont seules autorisées les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les locaux techniques liés et nécessaires à ces activités.

En outre dans le secteur **Nl** soumis à risque d'inondation par rupture de barrage, seules sont autorisées les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement.

Dans le secteur **Nj**, les installations, travaux et constructions suivants ne sont autorisés que s'ils sont liés aux aménagements nécessaires à la mise en valeur de l'espace jardiné :

- les constructions de structure « légère » de type remise, abri, annexe ou pavillon de jardin à condition que la surface de plancher hors-œuvre brute de la construction ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

- a) Il sera fait application de l'article R.111- 4 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (commune ou département).

#### **VOIRIE**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

##### **Eaux de piscine**

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit, celui-ci devra s'effectuer sur la parcelle par tranchées d'infiltration dans le sous-sol.

##### **Eaux pluviales**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

#### **ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique pour le réseau moyenne tension.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.



#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

~~Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.~~

~~Voir article N2 pour l'implantation des annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.~~

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

~~Non réglementé. Voir article N2 pour les extensions et annexes à l'habitation. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles.~~

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, **hors annexes**, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Dans l'ensemble de la zone N, en dehors du secteur Nj, s'appliquent les dispositions suivantes :**

Se reporter au titre VI du règlement du P.L.U. approuvé (dispositions communes à plusieurs zones et mentionnées au titre VI du règlement du P.L.U.).

**Dans le secteur Nj s'appliquent les dispositions suivantes :**

L'implantation, le volume, les proportions, et l'aspect extérieur des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans la pente et selon l'ordonnancement de la structure parcellaire existante.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (*nouvelle référence : L.113-1 et 2*) qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement en dehors du secteur **Nj**, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*

### Définitions utilisées dans le règlement des zones A et N:

Annexe: construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Surface totale: surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol: selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable