

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

2. LE DOCUMENT D'URBANISME

3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT EN ZONE A

3.1 Contexte et objectifs

3.2 Modification du PLU

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATON SUR L'ENVIRONNEMENT

5. LES PIECES MODIFIEES

5.1 Pièces écrites modifiées

5.2 Pièces graphiques modifiées

Proche du couloir rhodanien, la commune de Beaumont-Monteux se situe au nord-est de la plaine de Valence, au cœur 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.

En rive nord de l'Isère, Beaumont-Monteux se développe sur la terrasse alluviale dite des «Sept Chemins», avec pour limite sud les méandres de l'Isère, et à l'est un de ses affluents: l'Herbasse. Sa pointe nord-ouest est définie par la croisée des «Sept Chemins», dont deux marquent les limites ouest (RD101) et nord (RD259).

Le village est situé au sud du territoire communal, en rive droite de l'Isère, presque en face du bourg de Châteauneuf-sur-Isère; un pont enjambe la rivière reliant le quartier du Port à Châteauneuf. Depuis la reprise démographique amorcée dans les années 70, le village s'est étendu sous la forme de lotissements pavillonnaires.

D'une superficie de 1337 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 dominée par l'activité agricole (viticulture et arboriculture), mais où l'implantation de l'usine hydroélectrique a marqué considérablement le paysage communal, avec ses bâtiments, la canalisation de l'Isère et les nombreuses lignes à très haute tension.

L'activité agricole reste dynamique avec une appellation AOC Crozes-Hermitage très valorisante et couvre environ 66% du territoire communal. Mais aujourd'hui sa reprise démographique est le fait de nouveaux habitants travaillant hors de la commune: 78% des actifs travaillent ainsi sur les communes voisines et les pôles urbains voisins (Romans, Tain et Valence...).

2 LE DOCUMENT D'URBANISME

Document d'urbanisme en vigueur :

La commune de BEAUMONT-MONTEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 mars 2020.

A ce jour ce PLU n'a pas fait l'objet de procédures de modification.

Collectivité compétente en matière de PLU :

C'est la commune de BEAUMONT-MONTEUX qui a la compétence.

La Procédure de Modification Simplifiée mise en œuvre :

A l'initiative du maire de la commune, une procédure de modification a été lancée par délibération du conseil municipal du 6 avril 2021 en vue de :

- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement de la zone A (renumérotation d'articles).
- Modifier les conditions d'implantation des annexes à l'habitation principale en zone A.

En application des articles L-153-31 et L-153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification qui ne change pas les orientations du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle, ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance, il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Comme le prévoient les articles L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, cette modification n'ayant pour effet, ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Cette modification peut être conduite selon la procédure simplifiée prévue à l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme.

Étapes de la procédure :

- Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées (PPA) et au préfet avant la mise à disposition au public.
- Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.
- A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet.

3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT EN ZONE A

3.1 Contexte et Objectifs

Le PLU de la commune approuvé le 9 mars 2020 a transformé des zones UD et N en zone A.

De nombreux petits hameaux composés de parcelles de petite taille sont ainsi en zone A.

La règle actuelle d'implantation des constructions à 3m des limites séparatives ne permet pas une implantation cohérente des annexes à l'habitation principale et empêche les demandeurs de mener à bien leurs projets de construction.

La volonté de la commune est de faciliter l'implantation des annexes à l'habitation principales en permettant une implantation sur les limites séparatives pour les constructions ayant une hauteur limitée à 4m.

3.2 Modification du PLU

3.2.1. Modification du règlement graphique :

Pas de modification de zonage.

3.2.2. Modification du règlement écrit :

○ **Correction d'erreurs matérielles en Zone A**

REDACTION AVANT MODIFICATIONS

1.1.2.3. Dans le STECAL Ae1 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité commerciale de transporteur routier de marchandises, dont atelier, entrepôt, garage de poids lourds, bureau... ;
- L'emprise au sol des constructions permises sera limitée à 600m² et la surface de plancher à 660m² sur le secteur.

1.1.2.3. Dans le STECAL Ae2 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité d'artisan ;
- L'emprise au sol des extensions ou des constructions supplémentaires permises sera limitée à 150m² et la surface de plancher à 200m² sur le secteur.

1.1.2.4. Dans le STECAL Ae3 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations, compris classées, nécessaires aux activités de production, de vinification, de conditionnement et de commercialisation des coopératives agricoles: bâtiments de stockage, caves de vinification, bureaux, logement de saisonniers,...
- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'œnotourisme : bureaux, chambre d'hôtes, restaurant, salles de réception....

1.1.2.5. Dans le reste des zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation 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, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² 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.
- La restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
- Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et

constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.3. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

REDACTION APRES MODIFICATIONS

Changement de numérotation des alinéas

1.1.2.3. Dans le STECAL Ae1 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité commerciale de transporteur routier de marchandises, dont atelier, entrepôt, garage de poids lourds, bureau... ;
- L'emprise au sol des constructions permises sera limitée à 600m² et la surface de plancher à 660m² sur le secteur.

1.1.2.4. Dans le STECAL Ae2 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations nécessaires à une activité d'artisan ;
- l'emprise au sol des extensions ou des constructions supplémentaires permises sera limitée à 150m² et la surface de plancher à 200m² sur le secteur.

1.1.2.5. Dans le STECAL Ae3 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations, compris classées, nécessaires aux activités de production, de vinification, de conditionnement et de commercialisation des coopératives agricoles: bâtiments de stockage, caves de vinification, bureaux, logement de saisonniers,...

- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'œnotourisme : bureaux, chambre d'hôtes, restaurant, salles de réception....

1.1.2.6. Dans le reste des zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - * Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*
 - * L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation 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, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m² 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.
 - * la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
 - * Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir *Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation : voir l'article **1.1.2.6.** Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

○ Modification de l'article 2.1.4

AVANT MODIFICATION

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas de surélévation d'une construction existante.*
 - *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*
 - *Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.*

APRES MODIFICATION

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées à un minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.

- Les annexes à l'habitation principale (garages, abris de jardin,...) dont la hauteur n'excède pas 4m pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas de surélévation d'une construction existante.*
 - *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*
 - *Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.*

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant que le projet de modification du PLU :

- Concerne des espaces déjà aménagés (construction des annexes à une distance maximale de 20 m de la maison d'habitation).
- Ne modifie pas les possibilités actuelles d'urbanisation dans les zones concernées.
- Ne concerne aucun secteur présentant un enjeu au plan écologique

Que pour ces motifs la modification envisagée n'est pas de nature à induire des impacts négatifs sur l'environnement.

5. LES PIÈCES MODIFIÉES

5.1 Pièces écrites modifiées

- **Règlement** : le règlement de la zone A est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Pas de pièces graphiques modifiées.