

ARRETE du MAIRE n° 58/2019U portant mise à jour du PLU

COMMUNE de BEAUMONT-MONTEUX

Le Maire de la Commune de BEAUMONT-MONTEUX,

Vu :

- le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-60 et R153-18, ainsi que les articles L151-43 et R151-51 relatif au contenu des annexes du PLU ;
- la délibération du conseil municipal en date du 13/12/2004 approuvant le plan local d'urbanisme ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°26.2018.10.02.010 en date du 02 octobre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Beaumont-Monteux.
- Vu les plans et documents annexés au présent arrêté ; (plan et liste des SUR fournis par la DDT/SATR/PA)

A R R E T E :

Article 1er :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. A cet effet, sont intégrés en annexe de celui-ci, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

Article 2ème :

Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, à la mairie et en préfecture.

Article 3ème :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant 1 mois.

Article 4ème :

Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

Fait à Beaumont-Monteux, le 30 septembre 2019

Le Maire, Bruno SENECLAUZE



La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans les 2 mois à compter de sa notification.

COMMUNE DE BEAUMONT-MONTEUX
Arrêté N°21/2017 U portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Beaumont-Montoux

Le Maire de Beaumont-Montoux,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et R 153-18 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43 et R.151-51 relatifs au contenu des annexes du dossier d'un PLU ;

VU la délibération du conseil municipal de Beaumont-Montoux du 13 décembre 2004 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n°26-2016-11-29-014 du 29 novembre 2016 instituant des servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses,

VU les plans et documents annexés au présent arrêté ; (plan et liste des servitudes d'utilité publique fournis par la DDT SATR/PA)

ARRETE

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Montoux est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. A cet effet, sont intégrés en annexe au PLU, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

Article 2 :

Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, à la Mairie et en Préfecture

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

Article 4 :

Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires.

Fait à Beaumont-Montoux, le 20 juin 2017

Le Maire, Bruno SENECLAUZE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

026-212600381-20170620-21-2017U-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/06/2017

Publication : 22/06/2017

Pour l'autorité Compétente"
par délégation





PRÉFET DE LA DRÔME

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Auvergne-Rhône-Alpes

Unité Interdépartementale 26/07

Valence, le 29 NOV. 2016

Affaire suivie par : Christophe Bouilloux
Tél. : 04.75.82.46.36
Fax : 04.75.82.46.49
Courriel : christophe.bouilloux@developpement-
durable.gouv.fr

ARRETE PREFECTORAL n° 26-2016-11-29-014

**instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques
autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits
chimiques sur la commune de Beaumont-Monteux**

**Le Préfet du département de la Drôme
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.151-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-22 et R.123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Auvergne-Rhône-Alpes, en date du 10 octobre 2016 ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Drôme le 24 novembre 2016 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent ;

Considérant que selon l'article L555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes ;

SUR proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Drôme,

A R R E T E

Article 1^{er} – Objet

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée ⁽¹⁾ au présent arrêté.

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou SUP3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP1.

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la commune : Beaumont-Monteux

Code INSEE : 26038

Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur

GRTgaz
Immeuble Bora, 6 rue Raoul Nordling
92277 BOIS COLLOMBES Cedex

• Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
TAIN- ROMANS	67,7	100	2522	enterré	30	5	5

• Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Néant

• Installations annexes situées sur la commune

Néant

- **Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Néant

Canalisation de transport d'hydrocarbures propriété de l'État, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés, service du MEEM-DGEC, situé Tour Séquoia, place des Carpeaux, 92800 Puteaux et opérée par :

TRAPIL-ODC
22 B route de Demigny
Champforgeuil
CS 30081
71103 CHALON-SUR-SAÔNE Cedex

- **Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Beaumont - Oytier	68	308	2110	enterré	200	15	10
Montsegur - Beaumont	69,6	308	1768	enterré	170	15	10

- **Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Néant

- **Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
Chambre à vannes Beaumont	55	15	10
Station de pompage Beaumont Monteux	65	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

- **Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière**

Néant

Article 2 – Nature des servitudes

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 – Information du transporteur

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4 – Annexion au plan d'urbanisme

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

Article 5 – Notification et publicité

En application du R.555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera

- publié au recueil des actes administratifs
- publié sur le site internet de la préfecture de la Drôme
- adressé au maire de la commune de Beaumont-Monteux.

Article 6 – Délais et voies de recours

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun – BP 1135 – 38002 Grenoble cedex 1) dans un délai de deux mois à compter de sa publication au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Drôme.

Article 7 – Exécution et copie

Le secrétaire général de la préfecture de la Drôme, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire de la commune de Beaumont-Montoux, le directeur départemental des territoires de la Drôme, la directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au directeur de GRTgaz et au directeur du Service National des Oléoducs Interalliés.

Valence, le **29 NOV. 2016**

Le préfet,

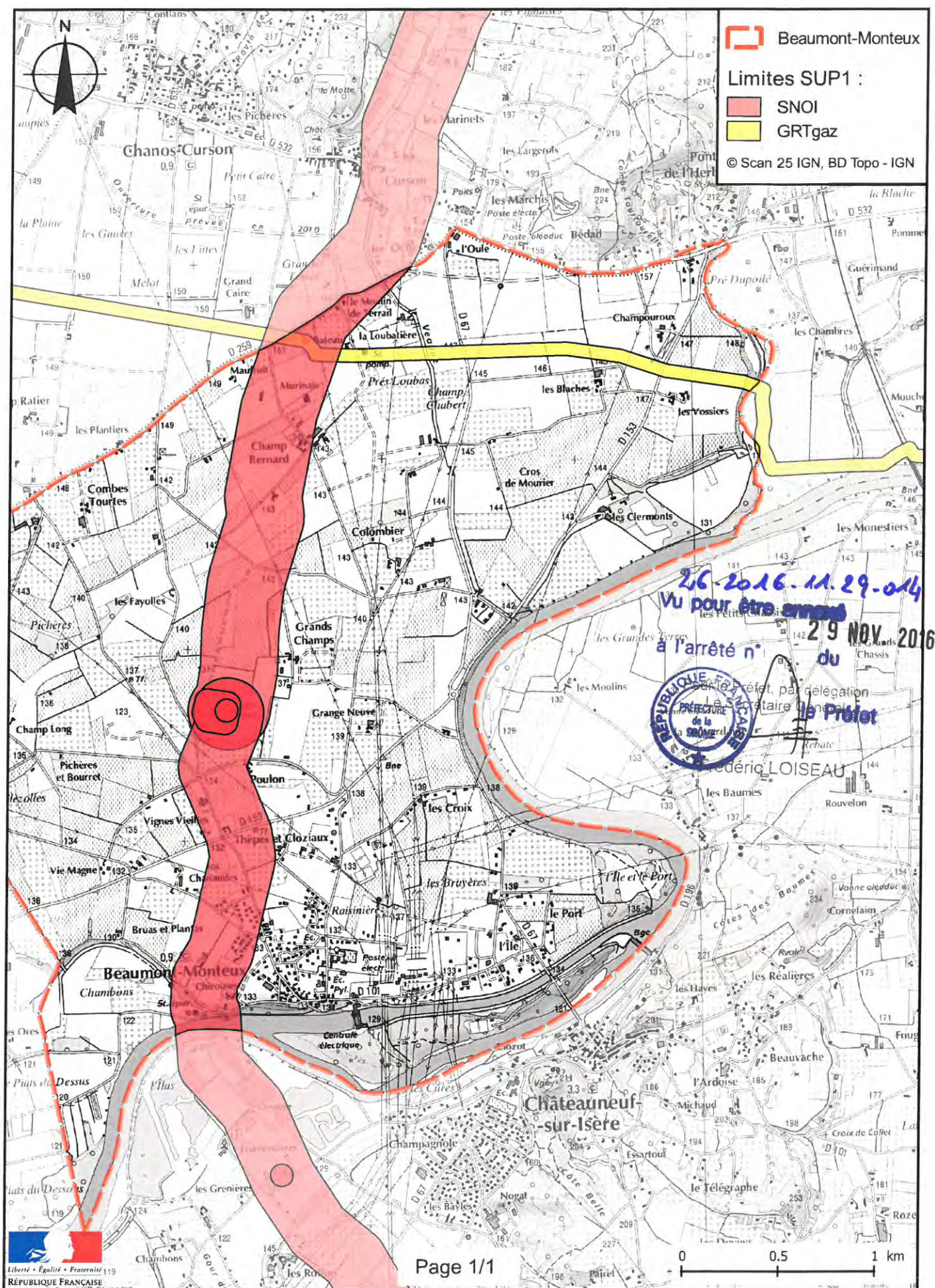
Pour le Prefet, par délégation
Le Secrétaire Général

Frédéric LOISEAU

(1) La carte annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de :

- *la préfecture de la Drôme*
- *la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes*
- *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la mairie concernée*

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower-left quadrant of the page.



**COMMUNE de BEAUMONT MONTEUX
MODIFICATION n°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approbation de la modification n°5

Objet : caractère exécutoire de l'acte

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2017

Date de transmission au Préfet : 07/06/2017

Mesures de publicité:

- Affichage en mairie : à compter du 17 mai 2017
- Insertion dans la presse : 13 juin 2017

Contrôle de légalité:

- Date de la lettre au maire : /
- Observations : /

Date à laquelle la délibération devient exécutoire:	13 juin 2017
--	---------------------

Pour le Chef du Service Aménagement du
Territoire et Risques
Le Responsable de l'unité territoriale

signé Tanguy QUEINEC

Commune de Beaumont-Monteux

Délibération n°32/2017 du Conseil Municipal

Le quinze mai deux mille dix-sept à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Bruno SENECLAUZE, Maire.

Etaient présents : Michel BANC, Emmanuelle ROCHE, Christian DELSARTE, Marie-Christine GRIMAUD, Nathalie LARGERON, Michel MONNERON, Emeline THIEVENT, Claudine WASSILIEFF, Luc TARDY, Marie-Chantal BLACHE, Nathalie BANCHET.

Absents : Jean ABRIAL (excusé), Jacques BREYTON (excusé), Claude FELIX

Bon pour pouvoir : Jean ABRIAL à Christian DELSARTE

Mme Emmanuelle ROCHE a été élue secrétaire de séance.

OBJET: Urbanisme – Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante :

- le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-44 et R153-1 et suivants,
- la délibération du conseil municipal n°44/2016 en date du 18 juillet 2016, prescrivant la modification du PLU,
- l'arrêté municipal n°3/2017U en date du 30 janvier 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du PLU,
- les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées au cours de la modification du PLU, dont la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête ne justifient pas de modification du projet de modification du PLU, le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide d'approuver le dossier de modification du PLU tel qu'il est annexé à la présente.

Il indique en outre que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public.

Il précise également qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il indique enfin que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture après accomplissement des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré à l'unanimité à Beaumont-Monteux, le 15 mai 2017

Le Maire,

Bruno SENECLAUZE



Valence, le 22 NOV. 2011

**COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N°4

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 17 Octobre 2011

Date de transmission au Préfet : 21 octobre 2011

Mesures de publicité :

- . Affichage en mairie : 8 novembre 2011
- . Insertion dans la presse : 16 novembre 2011

Contrôle de légalité

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

***Date à laquelle la délibération devient
exécutoire***

16 novembre 2011

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement,

 Tanguy QUEINEC

Copie : SAR – SAR/AA – subdivision de Romans

Commune de Beaumont-Monteux
Délibération n°57/2011 du Conseil Municipal



Le dix sept octobre deux mil onze à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame Josiane GENEVIER, Maire.

Présents : Michel MARIUSSE, Danièle ROUSSET, Claude FELIX, Nicole BOUYRIE, Nathalie LARGERON, David REYNAUD, Karine EVE, Serge BOISSET, Jacques BREYTON, Emmanuelle ROCHE, Marie-Christine PORTE, Jean ABRIAL.

Absents : Patrick FERERE (excusé), Denis REGARD.

M. Jean ABRIAL a été élu secrétaire de séance.

Nombre de membres : En exercice : 15

Présents : 13

Pour : 11

Contre : 1 (K. EVE)

Abstention : 1 (E. ROCHE)

OBJET: Urbanisme - Approbation de la 4^e modification du Plan Local d'Urbanisme

Madame Le Maire expose que le projet de modification du PLU a été soumis à enquête publique du 19 août 2011 au 20 septembre 2011 et que le commissaire enquêteur donne un avis favorable sans réserve au projet de modification du PLU.

Elle précise que le commissaire enquêteur suggère d'ajuster le projet pour tenir compte d'une remarque du Département de la Drôme qui propose, dans les zones 6AUa et 7AUa, de porter le recul minimum des constructions de 5m à 10 m de l'alignement de la RD67, en raison du gabarit et du trafic sur cet axe.

Elle propose donc que pour tenir compte de ces observations, la correction suivante soit apportée au dossier de modification du PLU :

- page 53 du règlement, article AUa 6 « Dans les secteurs 6AUa et 7AUa :
 - le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement de la RD67. »
- au lieu de : « Dans les secteurs 6AUa et 7AUa :
 - le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement de la RD67. »

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-19, R 123-24 et R 123-25 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°9/2011V en date du 12 juillet 2011 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les avis formulés par les personnes ayant reçu notification du projet de modification, nécessitent d'apporter un ajustement au dossier ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à la majorité des suffrages exprimés,

- décide d'approuver la modification du P.L.U. en intégrant la correction proposée par Madame Le Maire,
- dit que le dossier de « Modification n° 4 du P.L.U. » est annexé à la présente,
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R-123-24 et R-123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département,
- dit, que conformément à l'article R-123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Beaumont-Monteux et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture,

- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

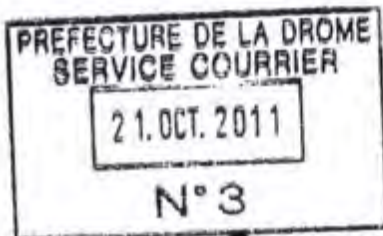
La présente délibération, accompagnée du dossier de modification de P.L.U. est transmise à Monsieur le Préfet de la Drôme.

Fait et délibéré à Beaumont-Monteux, le 17 octobre 2011

Le Maire,

Josiane GENEVIER





Département de la Drôme

Commune de **BEAUMONT-MONTEUX**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

Approuvée le :

1. – NOTICE EXPLICATIVE

- A ajouter en complément
au rapport de présentation



Atelier d'Urbanisme
10 rue Condorcet
26100 ROMANS-SUR-ISERE

SOMMAIRE

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2 PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION.....	3
2.1 Motifs et objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU quartier du Port	3
2.2 Le projet de centre de secours	7
2.3 La modification du PLU	7
2.4 Les impacts de la modification :	10
3 LES PIECES MODIFIEES	12
3.1 Pièces écrites modifiées	12
3.2 Pièces graphiques modifiées	12

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

BEAUMONT-MONTEUX dispose d'un P.L.U. approuvé le 13 décembre 2004, qui a ensuite évolué par le biais de différentes procédures :

- modification n°1 le 4 septembre 2006, pour diverses adaptations ;
- modification n°2 le 31 mars 2008, en vue de la réduction de l'emplacement réservé n°1 ;
- révision simplifiée n°1 le 31 mars 2008, afin de permettre l'extension du « Jardin Zen » au lieu-dit Les Clermonts ;
- modification n°3 le 5 juillet 2010, afin de supprimer des emplacements réservés et ajuster le zonage UA / 4AUa quartier Raisinières ;

La commune procède aujourd'hui à une **4^{ème} modification** de ce P.L.U. en vue de **l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU quartier Le Port**, à la suite de la réalisation ou de la programmation à court terme des équipements publics nécessaires au droit de la zone. **Des emplacements réservés liés à la création d'un giratoire au droit de cette zone AU et à un projet de centre de secours et d'incendie seront également créés** dans le cadre de cette procédure.

Ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U., ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne réduisent pas les zones naturelles ni un espace boisé classé, ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Procédure prévue par le a) de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme.

La commune étant concernée par l'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme et étant située dans le périmètre du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à l'accord du Syndicat Mixte porteur du SCOT.

2 PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1 Motifs et objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU quartier du Port

Le contexte

La commune de Beaumont-Monteux a enregistré une croissance démographique de 1% par an en moyenne entre 1999 et 2007 passant de 936 à 1010 habitants, ce qui confirme l'attractivité de ce territoire situé pratiquement au centre du triangle Valence – Romans – Tain l'Hermitage. Ce dynamisme démographique s'est évidemment traduit par l'urbanisation de la majorité des espaces constructibles prévus dans le document d'urbanisme.

Le PLU approuvé en 2004, délimitait :

- 7 ha de zones constructibles disponibles pour l'habitat dans les **zones à urbaniser** « ouvertes » (AUa), situées en continuité du village, et entre 1 et 2 ha répartis dans les dents creuses subsistant dans les **zones urbaines**.

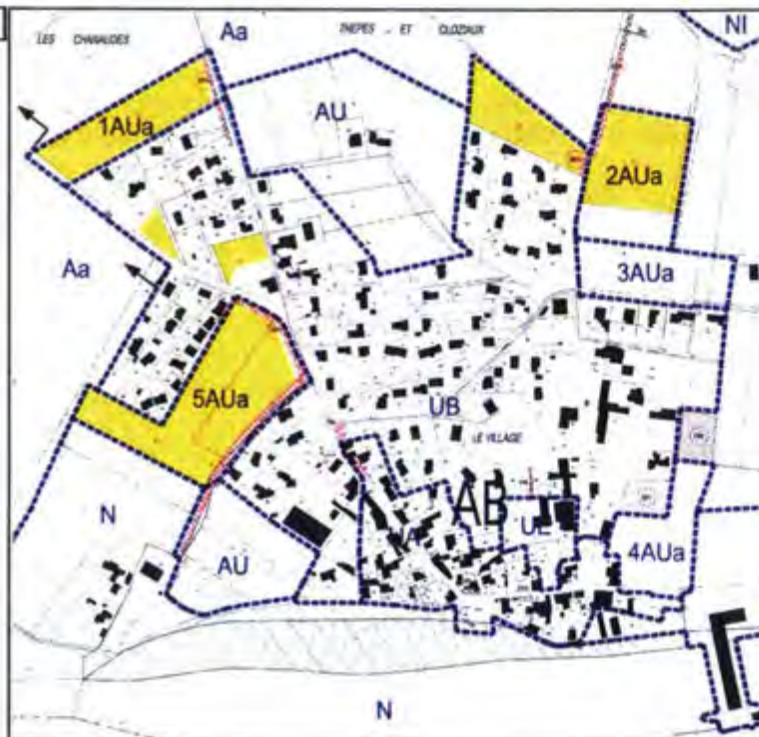
- 3 zones à urbaniser « fermées » inconstructibles (AU), délimitées autour du village pour deux d'entre elles et au quartier du Port pour la troisième.

Aujourd'hui l'essentiel des zones urbaines et à urbaniser du village a été utilisé (en jaune sur le plan ci-après) :

- dans les zones urbaines du village, ne restent disponibles que de rares parcelles isolées dans le tissu urbain existant.
- en ce qui concerne les zones ou parties de zone AUa restant disponibles :
 - Un projet d'aménagement est à l'état d'émergence pour la zone 4AUa.
 - La zone 3AUa et la partie sud de la zone 2AUa font l'objet de rétention foncière.

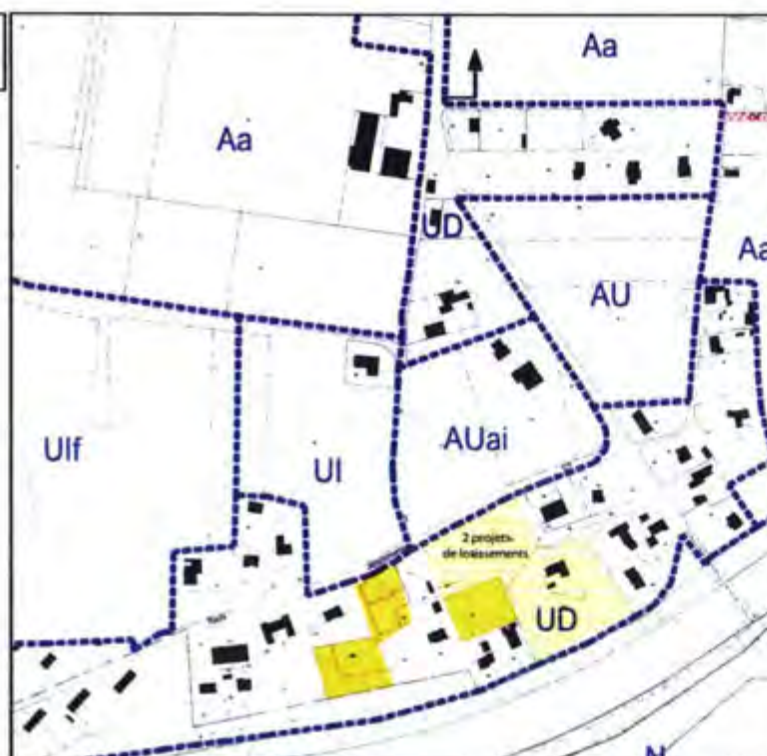
Extrait PLU Village

Les terrains aujourd'hui urbanisés apparaissent en jaune.



Dans le **quartier du Port**, quelques parcelles de la zone UD ont été urbanisées depuis la mise en œuvre du PLU. Deux projets de lotissements sont également en cours dans cette zone UD.

Extrait PLU Quartier du Port



Il n'y avait pas de zone AUa à vocation d'habitat dans ce quartier. Seule une zone AU, fermée en raison de l'absence du réseau d'assainissement au droit de cette zone, avait été délimitée.

Situation des zones AU fermées :

- zone AU ouest village : pas desservie par les équipements en périphérie.
- zone AU nord village : les 3 parcelles qui composent sa partie sud sont toujours exploitées par un agriculteur et pas d'équipements suffisants.
- zone AU quartier du Port : desservie ou en voie d'être desservie par les réseaux publics nécessaires. En outre des projets d'aménagement ont été présentés à la commune.

La commune envisage donc d'ouvrir à l'urbanisation cette zone AU de 2,3 ha afin de répondre aux besoins de logements des années à venir en favorisant un aménagement urbain cohérent. Il faut noter que la municipalité met en place un P.U.P.¹ sur le quartier, concernant entre autres cette zone AU, afin de faire participer les futurs aménageurs et constructeurs au coût des équipements publics nécessaires.

La zone AU quartier du Port :



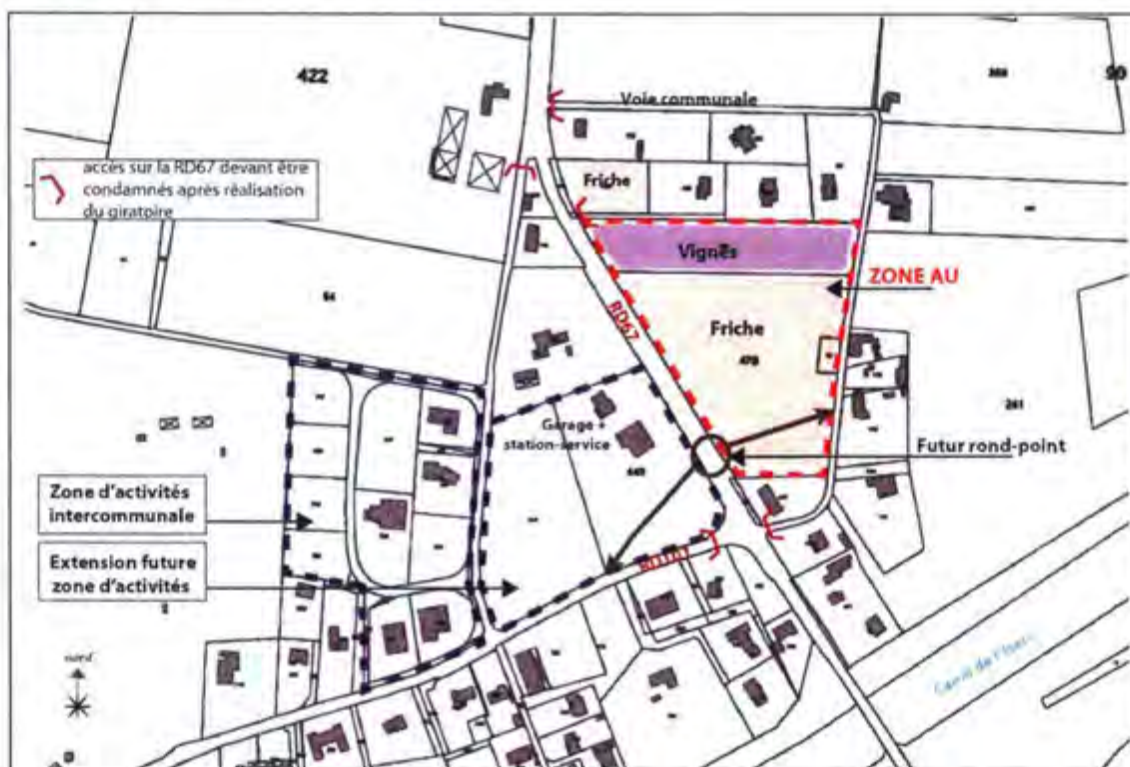
Cette zone AU de 2,3 ha est encadrée, à l'ouest par la RD67, à l'est par une voie communale, au nord et au sud par deux petites zones résidentielles.

Au sud et sud-ouest s'étend le quartier résidentiel de l'Île et du Port et plus au sud, au-delà de l'Isère, le centre-ville de Châteauneuf sur Isère n'est qu'à 600m. Le centre de Beaumont-Monteux et les écoles sont à 1,2 Km environ à l'ouest, par la RD101 qui a été récemment aménagée avec des trottoirs.

Au-delà des espaces bâtis qui bornent la zone, s'étendent des espaces agricoles au nord et à l'est jusqu'à l'Isère et ses boisements.

¹ P.U.P. : Projet Urbain Partenarial

La zone n'est traversée par aucun ruisseau, elle est constituée pour la parcelle nord d'un champ de vigne et pour les $\frac{3}{4}$ sud d'une ancienne zone agricole retournée à l'état de friche arbustive et herbacée.



Le projet de carrefour giratoire :

Les travaux de réaménagement complet du carrefour entre la RD 101 et la RD 67 débuteront d'ici fin 2011 : un carrefour giratoire sera réalisé au nord du carrefour actuel. Il faut noter que ce giratoire s'accompagnera de la suppression de 5 carrefours non protégés sur la RD 67.

Les réseaux présents ou programmés à court terme :

- voirie : la zone sera desservie depuis la RD67 par le futur giratoire. Le rétablissement de la voie communale traversera le sud de la zone AU et permettra sa desserte primaire de manière totalement sécurisée.
- eau potable : le réseau est présent au droit de la zone à l'est et à l'ouest. Selon les informations communiquées par le syndicat des eaux de la Veauce sollicité à ce sujet, le réseau existant au niveau de la RD 67 est en capacité de desservir l'ensemble de la zone.
- assainissement : les travaux d'extension du réseau d'assainissement ont été réalisés et permettent la desserte de la zone.
- électricité : le réseau est présent. Son nécessaire renforcement est prévu.

Les enjeux d'aménagement :

Cette zone située le long de la RD 67 constitue une vaste « dent creuse » entre deux quartiers d'habitat résidentiel.

Elle présente des enjeux en termes urbain et paysager : il s'agira d'optimiser l'utilisation de cet espace afin de répondre aux besoins en logements, favoriser un fonctionnement urbain sécurisé et convivial et offrir un paysage urbain de qualité, notamment en façade sur la RD 67.

Par ailleurs, au nord-ouest de la zone AU, une parcelle de la zone UD est restée non bâtie (occupée par une friche). Cette parcelle est desservie par un accès privé direct sur la RD67. Afin de pouvoir envisager à terme la suppression de cet accès non sécurisé, la desserte du secteur pourrait logiquement être assurée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone AU au sud. Il est donc proposé d'intégrer cette parcelle à la zone à urbaniser ouverte qui sera créée dans le cadre de la présente procédure.

2.2 Le projet de centre de secours

Il s'agit du projet de transfert du centre de secours et d'incendie géré par le SDIS, actuellement situé à Châteauneuf-sur-Isère.

Compte-tenu des besoins actuels et des exigences en matière de positionnement par rapport aux centres urbains et axes de circulation, le tènement « délaissé » entre l'actuelle et la future RD101 et le rond-point à créer est particulièrement bien placé pour ce projet, sachant que ce centre desservira les communes de Châteauneuf-sur-Isère et Beaumont-Monteux.

La commune acquerra le terrain et le rétrocèdera au SDIS. C'est pourquoi un emplacement réservé sera créé dans le cadre de la présente modification.

Le zonage du PLU est compatible avec ce projet puisque le tènement est situé en zone AUa1 du PLU, zone à vocation d'activités économiques où les équipements collectifs, compatibles avec la vocation de la zone, sont admis.

2.3 La modification du PLU

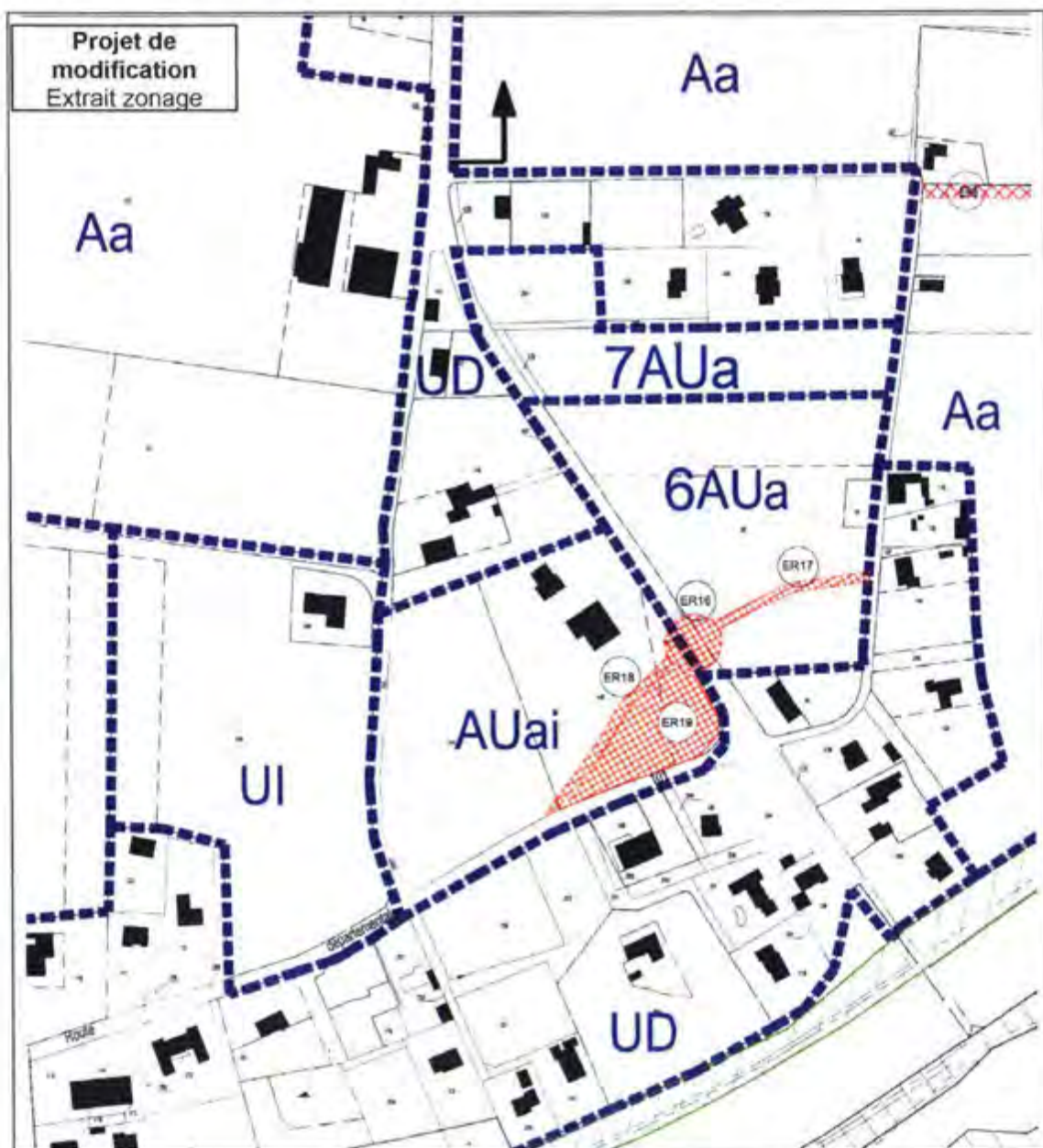
Afin de permettre l'urbanisation cohérente et optimale du futur quartier d'habitat, la zone AU du Port est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un règlement et d'orientations d'aménagement adaptés aux enjeux précisés au-dessus.

Des emplacements réservés seront créés afin de prendre en compte les emprises nécessaires à la réalisation du giratoire, des voies de rétablissements, ainsi que pour le projet de centre de secours et d'incendie.

- la zone AU est reclassée en zone AUa : zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Deux secteurs 6AUa (1,5 ha) au sud et 7AUa (1 ha) au nord sont créés afin de tenir compte de la mobilisation probable du foncier. En effet, si la partie sud fait déjà l'objet de projets d'aménagement, la parcelle nord fait toujours l'objet d'une exploitation agricole (vignes) et ne devrait donc pas être mobilisée dans les mêmes délais. Au secteur 7AUa correspondant à cette vigne est en outre intégrée la parcelle vierge de la zone UD au nord, qui du fait de la suppression des carrefours non sécurisés sur la RD67 devra être desservie par la future opération d'aménagement concernant ce secteur.

- des emplacements réservés sont créés pour l'aménagement du rond-point et le rétablissement de la voie communale à l'est et de la RD 101 à l'ouest.

Le tènement qui se trouve enclavé entre l'actuel et le futur tracé de la RD101 fait l'objet du projet d'implantation d'un centre de secours et d'incendie : un emplacement réservé est donc également créé au bénéfice de la commune.



- le règlement de la zone AUa est complété afin d'intégrer les dispositions concernant les nouveaux secteurs 6AUa et 7AUa :

- à l'instar des secteurs 1AUa, 3AUa et 4AUa, les secteurs 6AUa et 7AUa devront s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur afin de garantir leur utilisation optimale et un fonctionnement urbain satisfaisant ;
- les règles d'implantations par rapport aux voies sont précisées en tenant compte des 2 types de voies présents : la RD67 qui longe la zone à l'ouest et la voie communale réservée à la desserte du quartier ;

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes définis dans ce schéma :

- desserte avec bouclage à partir de la voie communale au sud et à l'est (voie communale dont la partie sud sera créée à partir du futur rond-point) ; Aucun accès direct ne sera possible sur la RD 67.
- ces dessertes internes ne pourront avoir plus de 3 accès sur la voie communale à l'est. (Le tracé des dessertes internes figurant sur le schéma précédent est indicatif).
- le cheminement des piétons et cycles sera assuré par des espaces dédiés et matérialisés, à l'intérieur des opérations d'aménagement et vers les voies publiques périphériques.
- les espaces bâtis seront organisés autour d'un espace collectif central assurant des fonctions de lieu de rencontre, de desserte.
- les espaces communs (voiries, cheminements, placette, ...) devront être obligatoirement végétalisés sous des formes diverses selon l'usage des espaces (arbres de haute tige pour l'ombrage, végétation arbustive, enherbement, ...) en utilisant des essences locales variées.
- des îlots de densité variable seront créés, les plus denses étant les plus proches de l'espace public. Pour cela les programmes de logements devront proposer des formes urbaines variées comprenant de l'habitat groupé ou jumelé ou intermédiaire et de l'habitat individuel ;
- les bâtiments seront structurés en façade des voies et l'orientation des faitages principaux respectera les indications du schéma.
- l'implantation des bâtiments privilégiera les constructions au nord des parcelles et les jardins au sud ;
- le nombre de logements attendus est de 22 à 25 logements dans le secteur 6AUa et 10 à 15 logements dans le secteur 7AUa.

2.4 Les impacts de la modification :

✓ au plan écologique, la zone ne présente pas d'intérêt particulier, une flore endémique s'étant développée depuis quelques années, après la fin de l'exploitation agricole sur les parcelles en friche. Les orientations d'aménagement fixent des principes de végétalisation qui permettront de conserver des zones de refuge pour la petite faune locale.

La zone n'est pas concernée par les secteurs identifiés comme les plus sensibles au plan écologique : pas de ZNIEFF de type 1 ou de site Natura 2000,

Elle est cependant comprise dans la vaste ZNIEFF de type 2 de « la zone fonctionnelle de l'Isère à l'aval de Grenoble » qui souligne l'intérêt fonctionnel de la rivière et ses abords, de la nappe d'accompagnement ainsi que du fait que cette zone constitue un couloir de migration pour l'avifaune.



Mais la nature de la zone AU qui ne présente pas de sensibilité particulière en elle-même et les aménagements prévus (raccordement au réseau d'assainissement permettant la protection de la nappe d'accompagnement et mesures de végétalisation notamment) ne devraient pas entraîner d'impact dommageable notable pour l'environnement.

- ✓ les terrains concernés par la modification sont, pour les 2 parcelles au sud, des terrains en friche en cours d'embroussaillage, seule la parcelle au nord (0,7 ha) est plantée en vignes.
- ✓ Les terres agricoles seront donc amputées de ces 0,7 ha supplémentaires : leur positionnement, entre des espaces bâtis, permet cependant de limiter les impacts sur les terres agricoles voisines qui ne sont ainsi pas enclavées. En outre, la scission de la zone AU en 2 secteurs AUa permet de décaler dans le temps l'urbanisation effective de la parcelle en vignes.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra de contribuer à répondre aux besoins en logements tout en utilisant de manière optimale un espace de 2,3 ha.
- ✓ La délimitation de 2 secteurs AUa permettra de phaser l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
- ✓ le secteur ouvert à l'urbanisation est desservi par l'ensemble des réseaux et notamment par le réseau collectif d'assainissement raccordé à la station d'épuration communale.

Il faut noter que la station d'épuration communale fonctionne de manière satisfaisante selon les derniers rapports du SATESE. Cette station d'une capacité nominale de 800 EH ramenée à 720 EH selon les nouvelles normes arrivera prochainement en limite de capacité puisque près de 700 EH sont aujourd'hui raccordés. La commune a d'ores et déjà engagé les démarches afin d'augmenter la capacité d'épuration avant 2 ans.

- 5 OCT. 2010

COMMUNE DE : BEAUMONT MONTEUX
MODIFICATION N°3 DU POS DU DEVENU PLU

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N° 3

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2010

Date de transmission au Préfet : 12 juillet 2010

Mesures de publicité :

- . Affichage en mairie : le 22 juillet
- . Insertion dans la presse : 29 juillet 2010

Contrôle de légalité

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

***Date à laquelle la délibération devient
exécutoire***

29 juillet 2010

Pour le Chef du Service Aménagement du Territoire et Risques
Le Responsable du Pôle Planification


T. Québec

Commune de Beaumont-Monteux Délibération du Conseil Municipal

Le cinq juillet deux mil dix à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame Josiane GENEVIER, Maire.

Etaient présents : Michel MARIUSSE, Danièle ROUSSET, Claude FELIX, Nicole BOUYRIE, Nathalie LARGERON, David REYNAUD, Karine EVE, Jacques BREYTON, Emmanuelle ROCHE, Marie-Christine PORTE.

M. Michel MARIUSSE a été élu secrétaire de séance.

Absents : Patrick FERERE (excusé), Serge BOISSET, Jean ABRIAL (excusé), Denis REGARD

<u>Nombre de membres</u> :	En exercice :	15	Pour :	10
	Présents :	11	Contre :	0
	Votants :	11	Abstention :	1

OBJET: Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme - quartier Les Raisinières -

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-19, R 123-24 et R 123-25 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°11/2010V en date du 16 avril 2010 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative aux deux projets de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les résultats de la dite enquête justifient la réalisation d'une nouvelle procédure de modification sur le projet de modification du P.L.U. quartier Le Port ;

Considérant que les résultats de la dite enquête ne justifient pas de modification sur le projet de modification du P.L.U. quartier Les Raisinières ;

Considérant que seul le projet de modification du P.L.U. quartier Les Raisinières tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Considérant que ce projet porte notamment sur les points suivants :

- Modification de classement des parcelles AB139 et AB279 de 4AUa en zone UA,
- Suppression de trois emplacements réservés ER3, ER7 et ER13,
- L'accès de la parcelle AB88 se fera sur la RD 101 ; l'accès de la parcelle AB139 se fera sur la VC1,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés :

- décide d'approuver le dossier de modification du P.L.U. quartier Les Raisinières tel qu'il est annexé à la présente ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Beaumont-Monteux et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

Fait et délibéré à Beaumont-Monteux, le 05 juillet

Le Maire,

Josiane GENEVIER



MODIFICATION N° 3 du
Plan Local de l'Urbanisme

BEAUMONT-MONTEUX 26600



MODIFICATION du
Plan Local de l'Urbanisme
 RAPPORT DE PRESENTATION

BEAUMONT-MONTEUX 26600



JEANCLAUDE FAUCHILLE /URBANISTE /AMENAGEMENT DU TERRITOIRE /DEVELOPPEMENT LOCAL
 feurl FAUCHILLE MOBILIS 06.89.30.13.09 / 09.65.26.02.12 /email famo.urba@gmail.com

SOMMAIRE

[illegible]

PREFECTURE DE LA DROME
SERVICE COURRIER
12. JUIL 2010
N° 2
26200 MONTEMAR

1- SITUATION ADMINISTRATIVE



BEAUMONT-MONTEUX est une commune du canton de Tain l'Hermitage de l'arrondissement de Valence du Département de la Drôme (Drôme des Collines) et de la région Rhône-Alpes. Elle s'est intégrée en novembre 2002 à la Communauté de communes «Pays de l'Hermitage».

Le canton est composé des communes de Beaumont-Monteux, Chanos-Curson, Chantemerle les Blés, Crozes-Hermitage, Erôme, Gervans, Granges lès Beaumont, Larnage, la Roche de Glun, Mercurol, Pont de l'Isère, Serves sur Rhône, Tain l'Hermitage, Veauvès.

La communauté de communes est composée des mêmes communes que celles du canton, citées précédemment à l'exclusion de Granges lès Beaumont.

Elle est implantée sur un territoire collineux (de 108 à 160 mètres d'altitude) en aval de la confluence de l'Herbasse et de l'Isère, de 1337 ha dont la majorité est classée en AOC (Appellation d'origine contrôlée) des vins de CROZES-HERMITAGE et HERMITAGE en Côtes-du-rhône.

Les appellations et les surfaces en vignes



Les communes limitrophes de BEAUMONT-MONTEUX sont Châteauneuf sur Isère à 1.6 km, Pont de l'Isère à 4.1 km, Chanos-Curson à 4.7 km. Dans un deuxième cercle, La Roche de Glun est à 5.9 km, Saint Marcel lès Valence à 6.1 km (et ROVALTAIN), Granges lès Beaumont à 6.2 km, Châteaubourg et Glun dans l'Ardèche à 6.4 km, Mercurol à 6.8 km, et Veauvès à 7.2 km. 8 communes de la Drôme et 2 de l'Ardèche sont positionnées dans un périmètre de 7 km, tandis que Valence, ville de 65 000 habitants et préfecture du département, est à 13 km à peine, Romans, la troisième ville de la Drôme se situe à 14 km.

-2- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Plusieurs de ces communes ont connu un fort développement économique, ces dix dernières années (St Marcel lès Valence avec Rovaltain -2001-gare TGV et Valence). Cette micro-région a par ailleurs connu comme l'ensemble de la Région Rhône-Alpes, une poussée de l'immobilier en terme de nombre de constructions et de niveau de prix. Ces deux éléments essentiels mais pas exclusifs, ont conduit la population travaillant à Valence et dans sa couronne immédiate à chercher un habitat résidentiel accessible financièrement, dans la deuxième périphérie, et à Beaumont-Monteux en particulier.

Les événements économiques mondiaux du deuxième trimestre 2008 provoquent aujourd'hui une stagnation du marché qui, aux dires des experts, n'évoluera guère avant la fin de l'année 2010. La raréfaction des liquidités financières est susceptible d'altérer durablement le marché immobilier.

Pays de l'Hermitage



-3- DEMOGRAPHIE

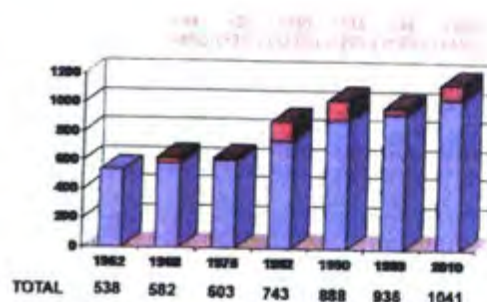
La population de la commune connaît une évolution démographique favorable pour atteindre et dépasser en 2010 le millier d'habitant (1041), c'est-à-dire presque un doublement depuis 1962. Sur 48 années, l'évolution est constante, avec des pics de progression entre 1975 et 1990 de plus de 20% et après un affaiblissement de la croissance constatée en 1999 (+ 5.41 %), 2010 marque une progression de plus de 11 %.

Population d'après recensement

1962	+	1968	+	1975	+
538	44	582	21	603	140
	8.18%		3.61%		23.22%

1982	+	1990	+	1999	+
743	145	888	48	936	105
	19.52%		5.41%		+11.1 %

2010
1041



EVOLUTION DE LA POPULATION D'APRÈS RECENSEMENT

TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
(en violet, l'augmentation globale, en lie de vin, la progression annuelle)

-4- LES CONTRAINTES FONCIERES GENERALES :

-4.1 : disponibilités foncières:

Les élus, depuis l'élaboration du PLU en 2004, ont continué d'enregistrer des demandes de la part de primo-arrivants souhaitant s'installer durablement sur la commune. Or les disponibilités de terrains constructibles et utilisables immédiatement sont rares, du fait d'une prévision volontairement restrictive, de la part des élus, afin de maîtriser le territoire communal et gérer le territoire disponible au plus près.

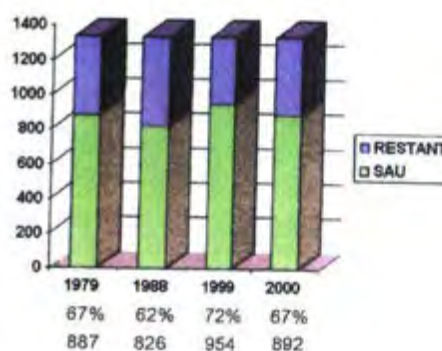
Une trentaine d'hectares disponibles, propriété d'EDF, constituent des délaissés de barrages et de remblais que cette entreprise ne propose pas à la cession.

-4-2-consommation d'espace :

La SAU (superficie agricole utilisée) en 1999, de 954 hectares, représente 71,3% du territoire communal. Son importance est fluctuante à la baisse comme à la hausse (887 ha en 1979, 826 ha en 1988, 892 hectares en 2000).

32 exploitants agricoles étaient recensés en 2000 pour une moyenne élevée de surface exploitée par exploitation de 28 ha.

Surface agricole utilisée
SAU sur 1340 ha totaux



-4-3-urbanisation :

Installée en rive droite de l'Isère, Beaumont-Monteux est structurée par un regroupement de constructions anciennes agglomérées constituant le Bourg. Véritable point de centralité, le bourg a vu son statut confirmé par l'installation successive d'équipements publics attractifs tels que la Mairie, l'école, salle des Fêtes, maison pour tous, installations sportives et la Poste, rassemble également la plupart des commerces, services et équipements.



Au milieu du XX^e siècle, un barrage hydro-électrique a été construit sur un canal de dérivation de l'Isère, et des installations de rive, importantes et mobilisatrices d'espace bloqué, ont été implantées à l'est du bourg. L'urbanisation s'est donc développée dans les années 90 vers l'ouest de la commune, où des surfaces disponibles existaient.

Initialement positionnée en aval de ces installations de distribution d'électricité (haute tension) à partir du barrage, Beaumont-Monteux a trouvé, sans l'avoir décidé véritablement, un développement urbanistique vers l'est, en acceptant de laisser construire des logements pour le personnel d'EDF.



Puis, des constructions individuelles destinées à des agriculteurs, ont été autorisées à l'est du bourg, au quartier de l'île et du Port, pourtant séparées du village par le réseau de lignes électriques et par la présence de la RD 67 très fréquentée, reliant directement Châteauneuf sur Isère à Grange lès Beaumont. Cette voie départementale, si elle pénètre le territoire de Beaumont-Monteux ne traverse pas le bourg et n'incite pas actuellement, ses usagers nouveaux à y consommer, puisque le trajet est plus court pour Châteauneuf sur Isère, et les accès aux commerces, plus nombreux et plus variés, sont plus aisés.

Le PLU de 2004 précise : « L'habitat ancien regroupe une trentaine de constructions agglomérées par petits groupes et des fermes isolées le complètent ». L'urbanisation récente est constituée, elle, « d'habitations récentes dispersées », de lotissements communaux, et d'autres privés, isolés les uns des autres et mal reliés entre eux, qui laissent de vastes espaces libres.

-4-4-le logement :

L'étude des statistiques Insee de 1999 présente un parc de logements construits représentant 37,7 % du parc global (368 en 1999). Près de 86 % de ces résidences principales sont constituées de 4 pièces et + qui pourraient laisser penser à une occupation par foyer supérieure à de 2,6 habitants, surtout pour la tranche d'âge de 30 à 59 ans. 79 % des occupants du parc total, sont propriétaires. Enfin les seuls logements vacants, au nombre de 8 en 2001, sont sous la responsabilité d'EDF qui les tient à disposition de ses personnels. 4,3 % du parc de logements est de type collectif.

année	Nombre de logements	lotissements	année	Nombre de logements	lotissements
2000	2		2001	10	Les Thèpes 1
2002	2		2003	3	
2004	6		2005	8	Le Clos du Vigneron
2006	8		2007	19	Les Buissonnières Le Clos de Lucien
2008	21		2009	2	

Le PLU de 2004 précise page 18 : « la volonté communale est de privilégier avant tout l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre somme toute assez rural ». Sans espérer, (le faut-il ?) les fortes avancées démographiques des années 1968-1975 (+ 23,22%) et 1975-1982 (+ 19,52%), la commune a gardé une évolution favorable mais amoindrie, entre 1982 et 1999 de + 5,41%, pour retrouver aujourd'hui en 2008, un rythme de progression de 8,97 %, qui conduit les élus à maintenir leurs choix déjà entérinés (+1,1 à +1,2 % / an soit l'accueil de 150 nouveaux habitants d'ici 2012) conformément aux projections précisées dans le PLU en vigueur.

-4-5-emploi :

Le PLU de 2004 montrait que la présence d'une population jeune et active permettait de garder du travail sur place pour près d'un tiers des actifs.

Il faut noter que ces résultats sont le fruit d'une activité soutenue de la viticulture (AOC) de l'arboriculture et surtout de l'activité de la centrale EDF et de son centre de distribution électrique. On note cependant le maintien de plusieurs entreprises, artisans et commerces.

Pour maintenir ce niveau intéressant d'emplois sur la commune et pour éviter un trop important renforcement de la population des 40-59 ans, les élus persistent dans leur volonté de poursuivre le rajeunissement de la population, en faveur des 20-39 ans, c'est-à-dire en maintenant à un niveau adéquat, l'ouverture à de nouveaux habitants.

-4-6- les équipements publics :**-4-6-1- le réseau d'eau potable :**

La gestion de ce service est à charge du SIEV (Syndicat des eaux de la Veauce). Trois captages, dont 1 sur le territoire communal fournissent la commune en eau. Le PLU de 2004 précise à ce sujet, et ce «**de manière suffisante pour assurer l'alimentation de la commune et faire face à une augmentation de la demande**». Il n'existe pas de traitement des eaux. On note la présence d'un système d'alerte et de sécurité, et que «**les réserves en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation de la commune**».

-4-6-2- le réseau d'assainissement :

La commune assume la gestion des eaux usées, aidée par la SAUR. Le réseau est de type séparatif (partiel). Depuis 1990, un traitement des eaux usées par boue activée existe avec une capacité suffisante pour les zones déterminées au PLU. Le rapport du SATESE (CG26) du 30 juillet 2009 indique que «**les résultats d'analyses sont satisfaisants** (copie en annexe)».

-4-6-3-eaux pluviales :

Le réseau d'eaux pluviales, partiel, ne bénéficie pas de projet d'extension, malgré une difficulté constatée concernant les eaux de ruissellement au nord de la commune, qui n'impactent, cependant, que des terrains agricoles.

-4-6-4-établissement d'enseignement et de restauration collective :

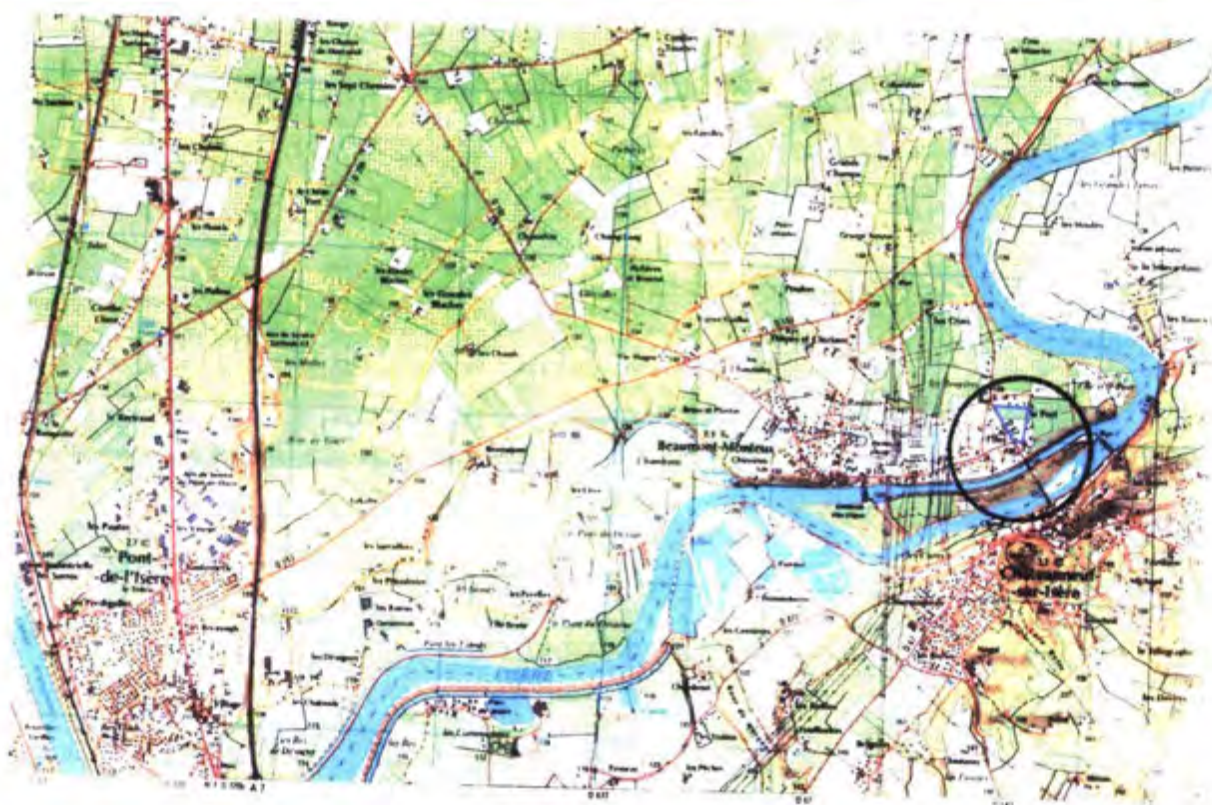
La commune dispose d'une école maternelle et élémentaire publique, le groupe scolaire Henri Matisse, et une école maternelle et élémentaire privée, l'école Saint Joseph (3 classes accueillent en 2001 respectivement 31, 42, et 30 élèves originaires de la commune). Ces deux établissements assurent, en nombre et qualités toutes les garanties d'accueil.

Les élèves du secondaire se répartissent à Valence (50%), à Romans, Bourg de Péage, et Tournon. Tous les élèves bénéficient du ramassage scolaire.

La Cantine scolaire est gérée par l'Association du Restaurant Scolaire, et dispose des capacités d'accueil suffisantes en nombre et qualité. La garderie périscolaire est gérée, elle, par l'Association Familles Rurales.

-5- LES SENSIBILITES PAYSAGERES

Le PLU 2004 indique « Dans ce relief plat, le village s'est installé sur la première terrasse près de l'Isère à proximité des installations EDF (transformateurs, poteaux, câbles) », qui sont le lien, par foisonnement de câbles, entre l'usine hydroélectrique et le réseau de distribution située sur la façade Est »



« La surface de la commune est une succession de terrasses au faible dénivelé, orientées nord-est / sud-ouest ». Des collines culminent à environ 200 m, hors du territoire communal. « Le paysage de plaine a été façonné par l'homme, la végétation naturelle a pratiquement disparu pour laisser la place aux vignes et vergers. Seuls quelques petits massifs boisés animent cet espace et quelques haies marquent parfois les terrasses ». « Le bourg, installé sur la première terrasse près de l'Isère disparaît presque derrière les installations d'EDF ». « L'usine hydro-électrique, impose par ses dimensions ses caractéristiques de l'architecture industrielle du XX^e siècle ».

BEAUMONT-MONTEUX

ZNIEFF DE TYPE II

COLLINES D'ORONCES

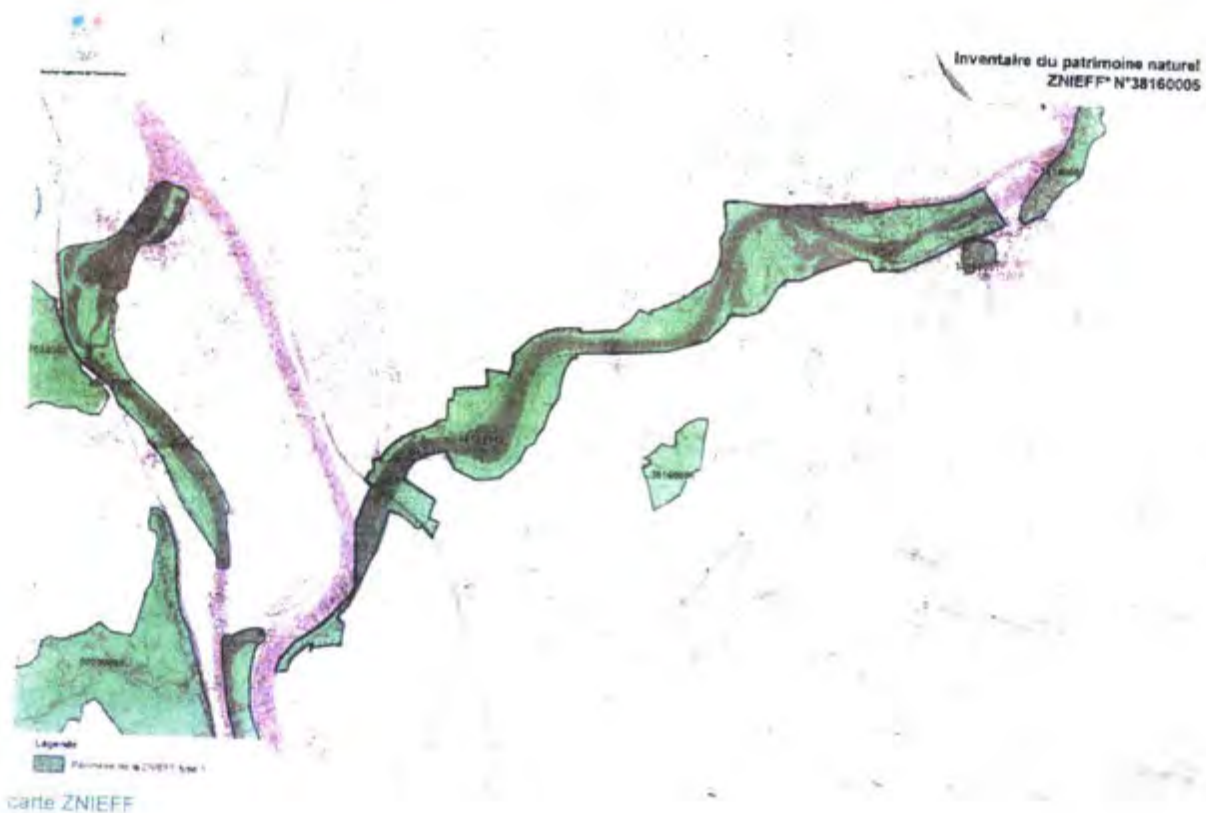
ZONE FONCTIONNELLE DE LA RIVIERE ISERE A L'AVAL DE MEYLAN

ZNIEFF DE TYPE I

CONFLUENT DE L'ISERE A L'AVANTAGE DE LA

ISERE A L'AVANTAGE DE LA

Ces espaces ne sont, ni directement concernés par les territoires ZNIEFF (voir carte page suivante), ni par les risques d'inondation. Pour les autres risques naturels, il convient de se reporter aux pages 39 40 41 42 du PLU de 2004.



MODIFICATION du
Plan Local de l'Urbanisme,
QUARTIER RAISINIERES

BEAUMONT-MONTEUX 26600



SOMMAIRE

CHAPITRE	DESIGNATION DES PAGES	N°
	Page de couverture	1
	Sommaire	2
LES MOTIVATIONS	Historique administratif	3
	Choix d'urbanisation	3
	Les espaces en question	3/4
	Ce que dit le PADD	5
	Ce que dit la loi	5
	Potentiel des équipements publics	6
	Les accès	6 / 7
LA MODIFICATION	Suppression de l'emplacement réservé ER7	7
	Suppression de l'emplacement réservé ER3	8
	Suppression de l'emplacement réservé ER13	8
	Modification du classement	8
	Parcelle 88-Schéma D orientation d'aménagement	8
CONCLUSIONS		9
PIECES MODIFIEES		9
	Nouveau Règlement Graphique	10
ANNEXES	Extrait cadastral AB 0139	11
	Extrait cadastral AB 0279	12

MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION QUARTIER RAISINIERES

-1-le contexte :

-1-1-historique administratif :

La commune est dotée d'un PLU depuis le 13.12.2004, mais n'est pas soumise à un SCOT. Ce document a successivement bénéficié des modifications suivantes :

Calendrier d'approbation	Type d'adaptations
13 décembre 2004	PLU
4 septembre 2006	Modification n°1 pour divers adaptations
31 mars 2008	Modification n°2 : réduction d'emplacements réservés (4UAa)
31 mars 2008	Révision simplifiée N°1 pour permettre l'extension du jardin Zen (jardins remarquables) au lieu-dit Les Clermonts
27 juin 2008	Délibération extension des eaux usées du «port» (cadre ATESAT)
14 décembre 2009	Mise en conformité de la défense incendie

-1-2-choix d'urbanisation :

Les enjeux en matière d'urbanisme, mis en évidence lors de l'élaboration du PLU, étaient « d'encourager un développement équilibré, redonnant sa place centrale au village (...) ». L'opportunité existe aujourd'hui d'avancer en ce sens, dans un projet de constructions d'une dizaine de logements collectifs à l'initiative de la commune par l'intermédiaire de HABITAT PAYS DE ROMANS. Ce projet touche la partie est du centre bourg, à proximité du RD 101. Outre de satisfaire à la création de logements locatifs et de générer des consommateurs potentiels pour les commerces locaux, il permet aussi de :

-encadrer à l'est, un **regroupement d'équipements publics** situé à l'ouest, (place publique, mairie) défini, lui, par une zone UE. Ces deux zones sont séparées par le VC1 (nord-sud) qui pourrait, à terme, faire office de rue s'il bénéficiait des équipements qualifiants (trottoirs, éclairage public).

-donner une **façade à l'ouest, à cet espace d'angle** de taille modeste cependant (R+2) orientée ouest-est, et parallèle au VC1, qui fermerait et terminerait visuellement le quartier de « la place de la mairie » contribuant à structurer le quartier et à confirmer la centralité du bourg.

-servir de **point architectural «repère»**, une sorte de liaison virtuelle, entre la « place de la mairie élargie » par la façade ouest, et, par sa façade Est, le quartier à urbaniser en zone 4AUa.

-1-3- les espaces en question: (extrait cadastral en annexe)

Désignation des parcelles	surface	contenance	PLU	propriété
AB 0279 dont	116	113	4AUa	Commune
ER7 (permet l'accès à la parcelle 88)			4AUa	Commune
AB 0139 dont	952	951	UA / 4AUa	Commune
ER3 (élargissement carrefour RD101 / VC1)			UA	commune

La parcelle AB 0279 (photos ci-dessous à gauche) est classée en zone 4AUa, qualifiée, suivant le règlement du PLU, ainsi :

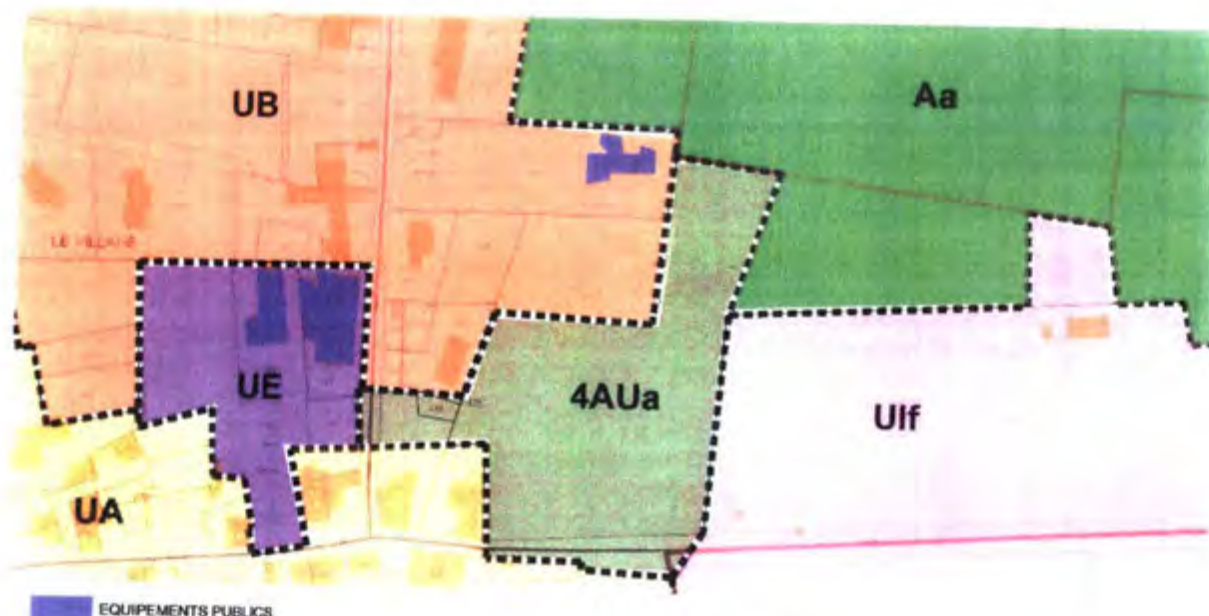
«Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics dans la zone réservée à une urbanisation future destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers d'habitation nouveaux, équipés et aménagés de façon cohérente (...), d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'initiative publique ou privée selon les modalités déblocage définies par le règlement»



La parcelle AB 0139 (photos ci-dessus à droite) est classée en zone 4AUa pour sa partie nord (voir définition dans l'article précédent), et UA pour sa partie sud, qualifiée suivant le règlement du PLU, ainsi :

«Zone centrale dense à vocation d'habitat, services et de commerces. Il s'agit de la partie ancienne du village».

Situation actuelle au PLU (ci-dessous) hors Emplacements Réservés



-1-4- ce que dit le PADD de Beaumont-Monteux:

Le PADD évoque la volonté de la commune de «renforcer sa croissance actuelle» et sa «maîtrise» grâce à

- un renouvellement de population, son rajeunissement
- au maintien des effectifs scolaires.
- une évolution de 150 habitants en 10 ans, soit une moyenne de 4 logements nouveaux/ an,
- une consommation de surface de 1500 m² par logement» qui passe par «une meilleure distribution des zones constructibles autour du village et du quartier de l'île,
- une utilisation économe de l'espace et des réseaux.

«La diversification de l'offre de logements paraît nécessaire pour renouveler la population communale» avec une offre «de petits logements collectifs», insuffisante au regard de la demande

-1-5-ce que dit la loi :

Prenant en compte les directives de la loi SRU, les modifications envisagées sont dans l'esprit du Code de l'Urbanisme et de son article L123.13. La volonté communale est bien de réaliser «une construction ou une opération à caractère public ou privé» (...), présentant un intérêt général pour la commune (...), « sans porter atteinte à l'économie générale du PADD, ni obérer d'aucune manière des terrains agricoles, naturels ou forestiers, ni un Espace Boisé Classé ni ne comporte de risques de nuisance ».

Les modifications sont proposées en conformité avec le PLU (Plan Local d'Urbanisme), et le PADD dont les définitions en terme d'évolution de population ont été élaborées par l'équipe municipale en 2004. Elles sont en conformité avec le PLU tant dans leurs justifications, que dans la présence des équipements en limite de parcelles. Le démontrer est l'objet des articles suivants

-1-6-potentiel des équipements publics :

réseau	Présence sur place	Possibilité de raccordement
Eau potable	oui	oui
assainissement	oui	oui
Electricité	oui	oui
Fibres optiques	oui	oui

-1-7-les accès :

-1-7-1-au projet de logements collectifs:

Suite à des rencontres avec le Service des Routes du Conseil Général de la Drôme, gestionnaire des routes départementales, qui considère qu'un accès direct sur le RD 101 n'est pas envisageable, à partir de cet ensemble de parcelles, pour des raisons évidentes de sécurité et de rationalisation des usages du domaine public (carrefour existant à proximité), il ne sera organisé, dès le début du chantier, qu'un seul accès sur le VC1, et la réalisation d'un espace permettant une visibilité sûre.

Cet accès unique :

- sécurisera les transits des résidents des logements collectifs,
- permettra l'accessibilité des véhicules de services publics,
- sécurisera l'intersection par un accès unique sur le VC1 et par une visibilité des circulations de toutes orientations
- prendra en compte une augmentation mesurée des usages générés par le projet
- limitera les interventions techniques de voirie au domaine privé

venant de l'est, carrefour RD101 avec le VC1



venant de l'ouest, carrefour RD 101 avec VC1



voie liaison entre la place de la mairie et la future construction



Le VC1 de la RD101 vers l'arrière du village

-1-7-2- à la parcelle 88

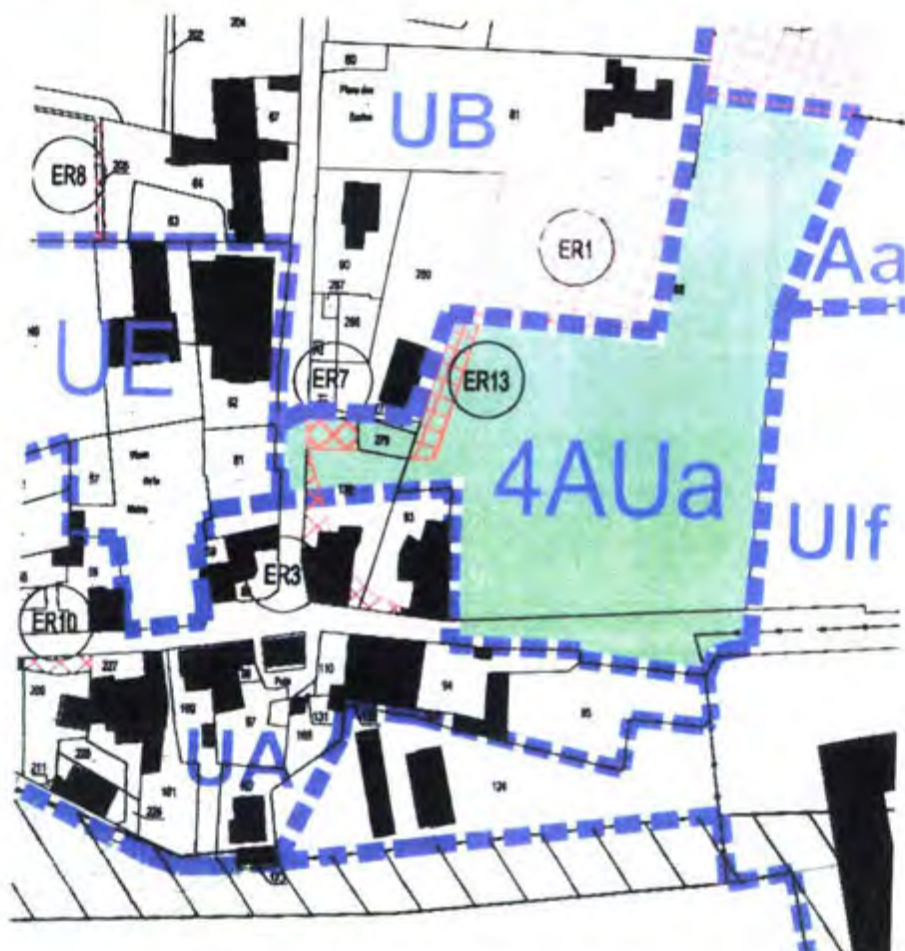
Sachant que cette parcelle 88 est classée 4AUa du PLU, c'est-à-dire en zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics, sous réserves d'être dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction privée ou publique, et compte tenu de l'annulation de l'accès par l'emplacement réservé n°7 il sera proposé au point suivant, un schéma d'orientation d'aménagement.

-2- la modification en trois points

Le terrain communal, concerné par le projet, supporte 3 emplacements réservés :

-2-1-suppression de l'emplacement réservé ER7:

-le premier, dénommé, ER7, a été positionné pour mettre le propriétaire de la parcelle 88 dans l'obligation de faire déboucher sa parcelle sur le VC1, dans la mesure où l'accès par le RD 101 était refusé par le Service des Routes du Conseil Général de la Drôme. Cet accès sur le RD 101 étant accepté depuis, l'emplacement réservé n°7 n'a plus lieu d'être maintenu.



extrait du PLU (zoom)

-2-2-suppression de l'emplacement réservé ER3:

-le second, dénommé ER3 a été positionné pour faciliter l'élargissement du carrefour du RD 101 avec le VC1, par un dessin de cartographie trop grossier, si l'on juge le positionnement de l'immeuble récent autorisé au même carrefour, en face. L'emplacement réservé N°3 n'a plus de justification d'être maintenu et est donc supprimé.

-2-3- suppression de l'emplacement réservé ER13 :

-le troisième, dénommé ER13 a été mis en place pour relier sur la parcelle 88 l'ER1 à l'ER7. (et avec le VC 1). Les modifications en cours permettent de supprimer cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

-2-4-modification de classement :

Le terrain communal, devant servir d'assise au projet de création de logements locatifs, supporte aujourd'hui, deux classements différents au PLU : UA et 4AUa. Il sera dorénavant, classé UA sur sa totalité.

-2-5- schéma d'orientation générale pour la parcelle 88 :

Cette parcelle voit son accès, précédemment établis par des emplacements réservés, libéré et envisagé à présent directement sur le RD101, dans sa partie traversante du village.

nota : la parcelle 88 est en partie ouest classée 4AUa, en partie classée Aa, à l'Est



Les travaux communaux à engager pour rendre cet accès possible sur le RD101, seront engagés en temps utile



RD 101 venant de l'ouest, accès à gauche à la parcelle 88

RD101, venant de l'ouest (gros plan) et l'ilot à réduire

-3-conclusions

A la suite de l'analyse réalisée dans les pages précédentes, il apparaît que les modifications souhaitées par les élus de la commune de Beaumont-Monteux pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble sur les parcelles AB 0279 et AB 0139, quartier Raisinières, se sont avérées juridiquement possible pour les raisons suivantes

- la **modification**, permet la réalisation de **logements locatifs** sur les parcelles désignées plus haut en secteur AB, classées actuellement UA ou 4AUa. Cette modification, sur une surface modeste, permet de **supprimer 3 emplacements réservés** (3 7 13) devenus sans objet, et de procéder à un **changement de zonage**.

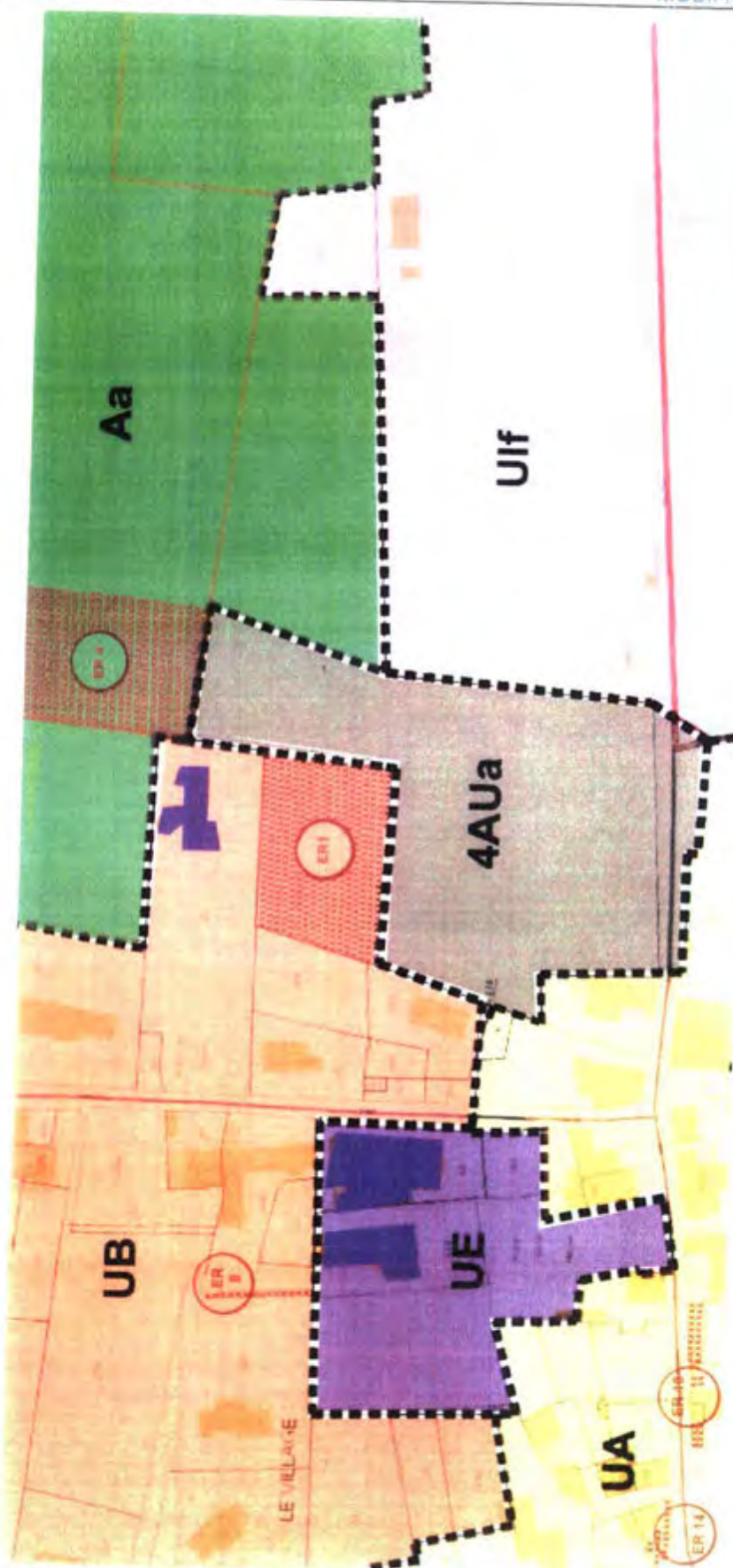
- La **modification** est possible parce qu'elle répond aux critères de la loi L-123-13-

- une opération d'ensemble, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune, et urbanistiquement structurant,
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- les réseaux sont tous présents en limite des parcelles concernées ou en cours de réalisation

-4- pièces modifiées :

Le changement de classement des zones concernées, au PLU applicable, de la zone 4AUa, en zone UA, la suppression des emplacements réservés impliquent la modification des pièces suivantes

- RAPPORT DE PRESENTATION** : ce dossier sera intégré au dossier d'origine du PLU, y compris le nouveau **schéma d'orientation générale**.
- PADD** : aucune modification
- REGLEMENT** : aucune modification dans la mesure où le règlement de la zone UA existe déjà au PLU applicable.
- REGLEMENT GRAPHIQUE**.



Parcelle AB0139

Commune : BEAUMONT-MONTEUX (26600)
 Surface cadastrale : 955
 Surface bâtie : 0
 Adresse : RUE DES ECOLES (033)
 Bâti : 0
 Urbain : N

Propriétaire(s)

Compte : 100000

Nom	Etat Civil	Adresse	Indivisibilité
COMMUNE DE BEAUMONT-MONTEUX		A LA Mairie MONTEUX	

Subdivision(s) Fiscale(s)

Lettre	Groupe	Nature	Chapitre	Classe	Surface	Revenu	Relevance

Elément(s) Bâti(s)

Intérieur	Type	Nature	Surface	Date	Apex	Surface

Parcelle AB0279

Commune : BEAUMONT MONTEUX (260038)
 Surface Géographique (m²) : 116
 Contenance (m²) : 113
 Adresse : RAISINIERES (B038)
 Batie : N
 Urbaine : N

► Propriétaire(s)

Compte : +00005

Nom	Etat Civil	Adresse	Indivision	Droit
COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX		A LA MAIRIE 26600 BEAUMONT MONTEUX		Propriétaire

► Subdivision(s) Fiscale(s)

Lettre	Groupe	Nature	Occupation	Classe	Surface (m²)	Revenu (€)	Référence (€)
	J		Jardin	01	113	1.99	1.03
Total					113	1.99	1.03

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX
MODIFICATION N° 2 DU POS DU DEVENU PLU

APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2008

Date de transmission au Préfet : 3 avril 2008

Mesures de publicité :

- . Affichage en mairie : 7 avril 2008
- . Insertion dans la presse : 11 avril 2008

Contrôle de légalité

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

<i>Date à laquelle la délibération devient exécutoire</i>	11 avril 2008
--	----------------------

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement



Commune de Beaumont-Monteux

Délibération du Conseil Municipal

Le trente et un mars deux mil huit à 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame Josiane GENEVIER, Maire.

Etaient présents : Michel MARIUSSE, Danièle ROUSSET, Claude FELIX, Nicole BOUYRIE, Nathalie LARGERON, Patrick FERERE, David REYNAUD, Karine EVE, Serge BOISSET, Jean ABRIAL, Denis REGARD, Jacques BREYTON, Emmanuelle ROCHE, Marie-Christine PORTE. M. Michel MARIUSSE a été élu secrétaire de séance.

<u>Nombre de membres</u> :	En exercice :	15	Pour :	14
	Présents :	15	Contre :	0
	Votants :	15	Abstention :	1

OBJET: Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-19, R 123-24 et R 123-25 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°26/2007V en date du 06 décembre 2007 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U. ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant qu'à la suite de l'enquête publique, le dossier doit être modifié sur le point suivant :

Précision de la nature de l'espace situé en Emplacement Réservé n°1 (ER1) : Place Publique ;

Considérant que le projet de modification du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- décide d'approuver le dossier de modification du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente ;
- décide d'approuver la modification apportée sur la nature de l'ER1 à savoir « Place Publique » ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
- dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Beaumont-Monteux et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

Fait et délibéré à Beaumont-Monteux, le 31 mars 2008

Le Maire,

Josiane GENEVIER



ARRETE du MAIRE n° 26/2007V

Prescrivant l'enquête publique conjointe relative aux projets de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux

Le Maire de la Commune de BEAUMONT-MONTEUX

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13 et R 123-19 ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et le décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2006 prescrivant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007 prescrivant une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu les pièces des dossiers de révision simplifiée et de modification soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance en date du 26 novembre 2007 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Claude QUENTIN demeurant L'Estellon à Chaudebonne (Drôme) en qualité de commissaire-enquêteur ;

A R R E T E :

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur les projets de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux.

Article 2 :

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est engagée afin d'adapter le document d'urbanisme en vue de l'aménagement d'espaces d'accueil et de la construction de nouveaux bâtiments sur le site du « jardin zen des Clermonts » pour permettre l'extension du jardin et l'amélioration du fonctionnement des structures en place, notamment dans le cadre de l'accueil du public.

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne plusieurs emplacements réservés situés dans la zone 4AUa du quartier des Raisinières dans le centre bourg. La commune souhaite modifier ou supprimer certains emplacements réservés définis sur ce secteur et mettre en cohérence les orientations d'aménagement sur ce quartier.

Article 3 :

L'enquête publique conjointe se déroulera durant 34 jours à compter du 02 janvier 2008 au 04 février 2008 à 17 heures.

Article 4 :

M. Claude QUENTIN, directeur de collège retraité, domicilié L'Estellon à Chaudebonne (Drôme) a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

Article 5 :

Les pièces des dossiers de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme seront tenues en Mairie de Beaumont-Monteux à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours habituels d'ouverture de la Mairie soit le lundi de 12 heures 30 à 18 heures 30 et les mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 12 heures 30 à 17 heures.

Article 6 :

Deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront ouverts par le Maire le 02 janvier 2008 et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête (l'un pour la révision simplifiée du PLU et le second pour la modification du PLU).

Chacun pourra y consigner ses observations ou les adresser par écrit en Mairie de Beaumont-Monteux au commissaire-enquêteur qui les visera et les annexera au registre d'enquête concerné.

Article 7 :

Le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie de Beaumont-Monteux les déclarations des personnes intéressées les :

- 02 janvier 2008 de 14 heures à 17 heures,
- 17 janvier 2008 de 14 heures à 17 heures,
- 04 février 2008 de 14 heures à 17 heures.

Article 8 :

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux : « Dauphiné Libéré » et « Drôme Info Hebdo » diffusés dans le département, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie.

Article 9 :

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Maire puis remis au commissaire enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées aux registres.

Il établira ensuite deux rapports (l'un pour la révision simplifiée du PLU et le second pour la modification du PLU) sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie des rapports et des conclusions du commissaire-enquêteur au Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Les rapports et les conclusions de commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait à Beaumont-Monteux, le 06 décembre 2007

Le Maire, **Josiane GENEVIER**



Convocations et affichage : 17 septembre 2007

Commune de Beaumont-Monteux

DELIBERATION

Le vingt quatre septembre deux mil sept à 18 heures 30 minutes le Conseil municipal s'est réuni sous la présidence de Mme Josiane GENEVIER, Maire.

Etaient présents : Marc LAURENT, Gilbert CHERVET, Michel MARIUSSE, Michel BANC, Philippe LADRET, Agnès BENISTRAND, Cathy-Lise SEYS, Gilbert CHALAYE.

Absents et excusés : Bruno SENECLAUZE, Alain VANDRE, Marceline REYNAUD, Jean-Philippe BOISSET, Monique BRUNEL.

M. Gilbert CHERVET a été élu secrétaire de séance.

Objet : Modification du PLU de la commune

Madame le Maire rappelle les points suivants :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du 13 décembre 2004.
- Une première modification du PLU a été approuvée par délibération du 04 septembre 2006.
- Une procédure de révision simplifiée du PLU a été engagée par délibération du 04 septembre 2006.

A ce jour, la commune souhaite engager une deuxième procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, le conseil municipal décide à l'unanimité de charger le cabinet Pascale BLANCHET bureau d'études urbanisme et aménagement de la réalisation des études nécessaires à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Fait à Beaumont-Monteux, le 24 septembre 2007

Le Maire, Josiane GENEVIER



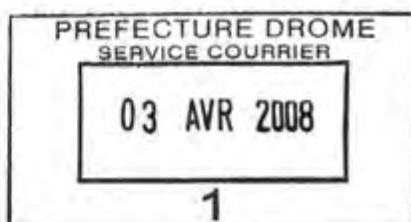
DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROJET MODIFICATION

Emplacements réservés dans la zone 4AUa du village



DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE



**BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE -
Tel : 04 75 55 30 86**

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 1
NOTE DE PRESENTATION

PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE



BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

MODIFICATION n° 2 DU P.L.U.

NOTE DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1- LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

- ⇒ PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SECTEUR TOUCHE PAR LA MODIFICATION DU P.L.U.

2- MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U. ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

- ⇒ LES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1 - LE CONTEXTE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont Monteux a été approuvée le 13 décembre 2004. Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 4 Septembre 2006.

Une procédure de révision simplifiée est par ailleurs en cours sur un autre secteur du territoire communal pour prendre en compte dans le document d'urbanisme la vocation spécifique d'un espace en parc et jardin, ouvert au public, « le jardin zen », et situé hors agglomération, au lieu-dit « Les Clermonts ».

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SECTEUR TOUCHE PAR LA MODIFICATION DU P.L.U.

La commune de Beaumont-Monteux située à 15 kilomètres au nord de Valence s'étend sur un territoire de 1337 hectares en aval de la confluence de l'Herbasse et de l'Isère.

Peu éloigné des agglomérations de Valence et de Romans, Beaumont Monteux a connu un développement urbain important et dominante d'habitat résidentiel au cours des deux dernières décennies.

Le parc des résidences principales est composé essentiellement de logements individuels où les occupants sont, dans la majorité des cas, propriétaires. Le lotissement est le mode d'urbanisation le plus fréquent. L'habitat ancien fait l'objet de réhabilitations dont la destination est le logement collectif principalement.

Le village de Beaumont Monteux s'est installé en rive droite de l'Isère. Il regroupe des constructions anciennes agglomérées par petits groupes. L'urbanisation s'est développée autour du noyau ancien (opérations de lotissement), mais aussi dans des quartiers comme la zone de l'Île et du Port avec des habitations récentes plus ou moins dispersées.

Le bourg regroupe les principaux commerces, services et équipements : mairie, poste, écoles (école publique : maternelle et primaire, école privée), salle des fêtes, Maison pour Tous, installations sportives...

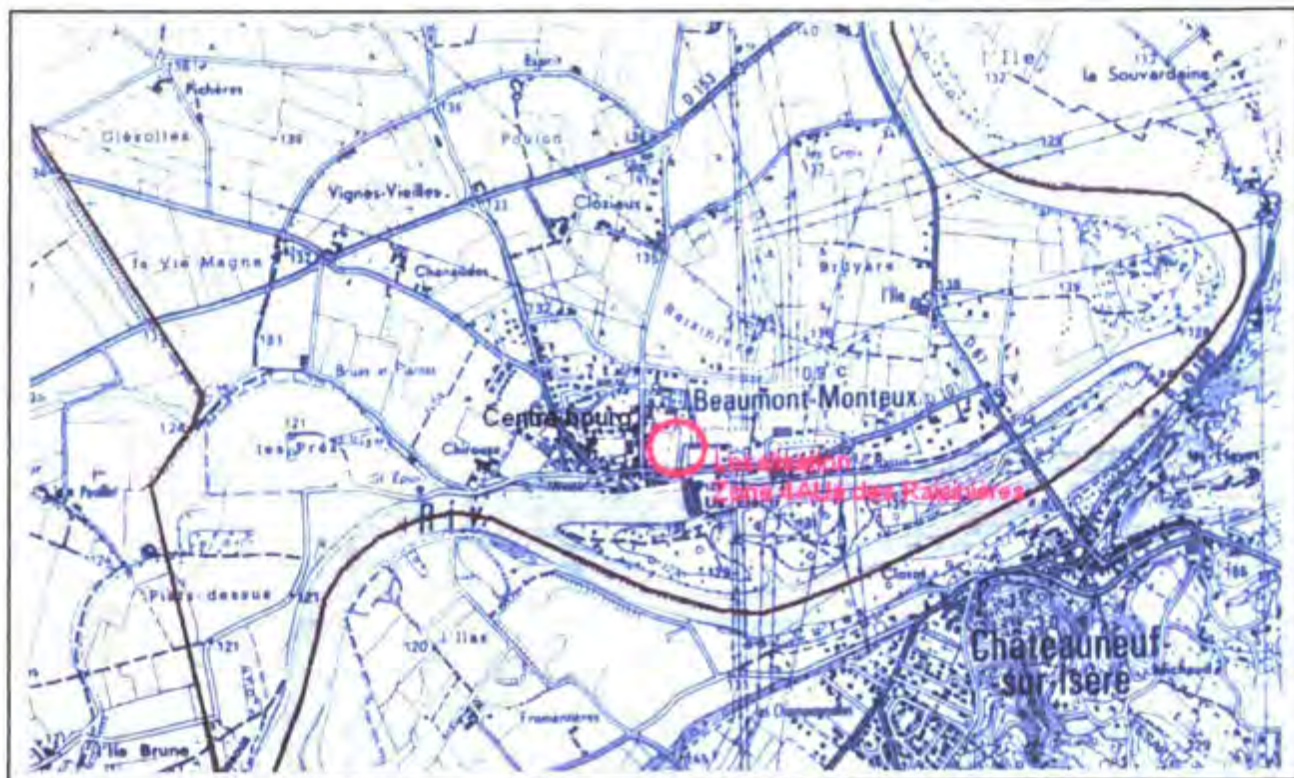
Le diagnostic réalisé dans le cadre de la dernière révision du PLU a mis en évidence :

- **des atouts :**
Beaumont Monteux est une commune attractive par sa situation géographique au cœur du triangle Romans – Valence – Tain, par son caractère rural et son patrimoine bâti, une agriculture dynamique,
- **des contraintes :**
Un foisonnement de lignes électriques Haute-Tension, un centre-village peu mis en valeur, des risques d'inondation,
- **et des enjeux :**
Encourager un développement équilibré, redonnant sa place centrale au village, permettant l'accueil de nouvelles activités tout en préservant l'agriculture et les milieux naturels.

Les dispositions du PLU approuvé puis modifié en 2006, traduisent les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), à savoir :

- opter pour un développement maîtrisé de l'urbanisation,
- diversifier l'offre en logements,
- adapter la capacité et la variété des équipements publics à une croissance démographique mesurée,
- développer les zones d'activités en concertation avec la Communauté de Communes,
- pérenniser l'activité agricole et protéger la zone A.O.C.,
- valoriser les richesses naturelles patrimoniales et paysagères ainsi que les richesses bâties en milieu naturel.

Par une délibération en date du 24 septembre 2007, la commune a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Cette procédure de modification concerne plusieurs emplacements réservés situés dans la zone 4AUa du quartier des Raisinières dans le centre – bourg.



2- MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT P.L.U. ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

Les modifications apportées au document d'urbanisme initial portent sur :

- Les documents graphiques du règlement,
- Les orientations d'aménagement relatives à la zone 4AUa

Le quartier des Raisinières se situe au sud-est du centre bourg, à proximité de plusieurs équipements : écoles, mairie, salle des fêtes, cimetière.... Entre la rue des Ecoles et la R.D. 101, une zone 4AUa destinée à être urbanisée par des opérations à vocation dominante d'habitat, a été définie sur des terrains non bâtis compris entre l'école et la route départementale.

La zone UB située en périphérie du secteur 4AUa correspond à l'extension du centre ancien, elle comprend essentiellement des habitations individuelles et englobe notamment les écoles et l'église.

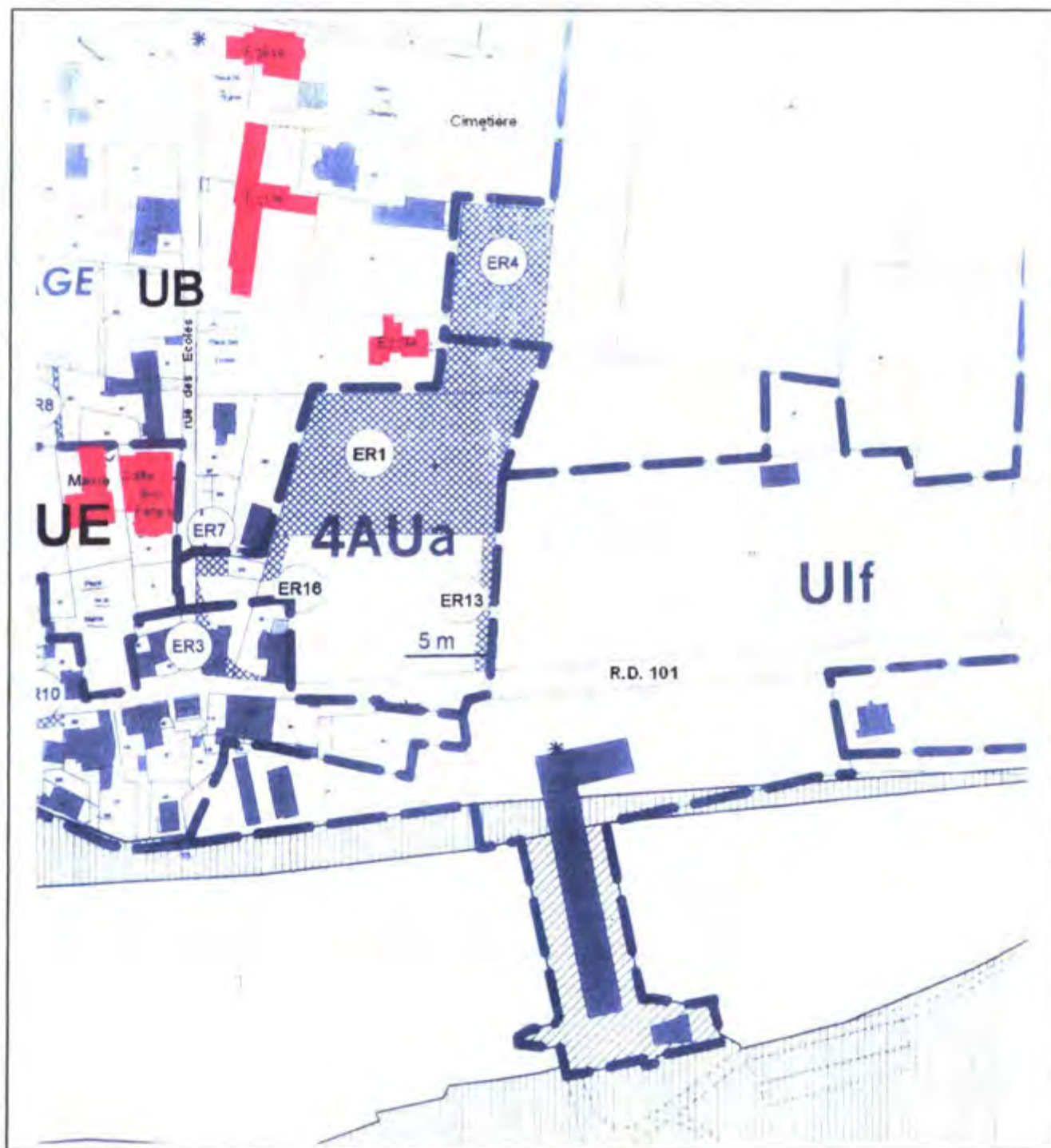
Le secteur 4AUa, au même titre que les autres zones AUa définies autour du centre bourg, disposant des réseaux à proximité immédiate, doit permettre un développement maîtrisé et organisé du village.

La constructibilité est soumise à un aménagement cohérent et au respect des accès prévus dans les Orientations d'Aménagement.

Dans le secteur 4AUa de la zone AUa, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné.

Dans l'emprise du secteur 4 AUa, le P.L.U. approuvé en 2004 a retenu trois emplacements réservés au bénéfice de la commune :

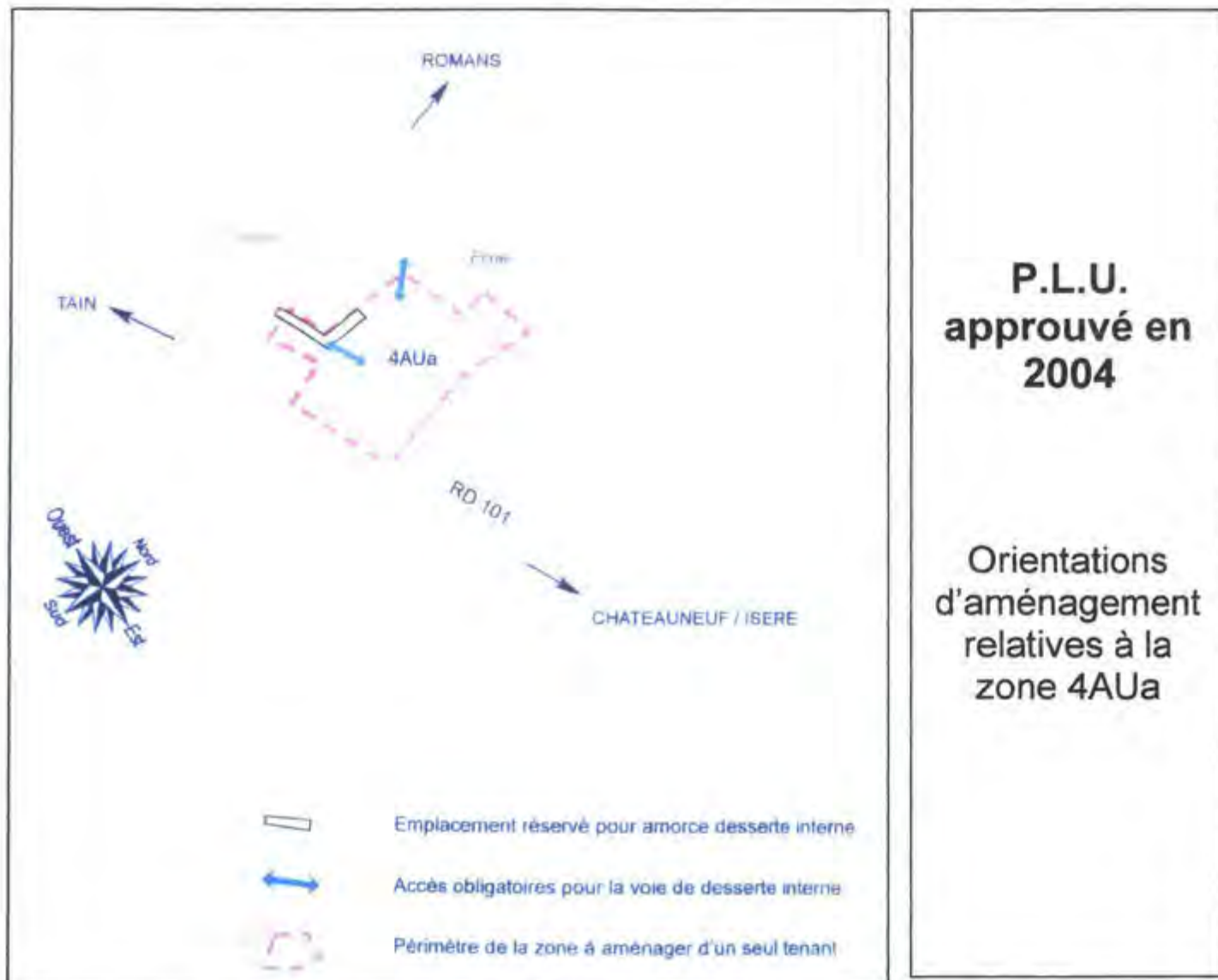
- l'emplacement réservé n° 1 affecté à des logements et espaces publics,
- l'emplacement réservé n° 13 affecté à un accès piéton,
- l'emplacement réservé n° 16 affecté à la desserte de la zone AUa



PLU approuvé en 2004

Extrait règlement document graphique quartier « Les Raisinières »

Ces dispositions sont complétées par les orientations d'aménagement définies sur ce quartier :



⇒ LES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION (voir pièces N° 2 et 3)

La commune veut modifier ou supprimer certains emplacements réservés définis sur ce secteur et mettre en cohérence les orientations d'aménagement sur ce quartier.

- Concernant l'emplacement réservé n°1, celui-ci était prévu pour un espace public destiné à desservir les équipements au nord de la zone (école notamment) et pour accueillir des logements. Or, il devait être précisé un programme de logements à réaliser sur cet emplacement, ce qui n'a pas été indiqué au moment de l'élaboration du PLU.

La commune a donc décidé de réduire cet emplacement réservé (son emprise initialement d'environ 5650 m² est réduite à environ 2150 m²) et de l'affecter uniquement à un usage d'espace public.

La nouvelle emprise de cet emplacement réservé n°1 est rattachée à la zone UB périphérique de manière à ne pas lier l'aménagement de cet espace public à l'urbanisation du secteur 4AUa.

- Concernant l'emplacement réservé n°13, la commune ne souhaite pas figer l'emprise et la localisation de cet emplacement réservé, il est donc décidé de le supprimer sur les documents graphiques du règlement, mais par contre il s'agit de faire apparaître le principe d'une liaison

piétonne entre la R.D. 101, et le futur espace public en direction de l'école dans les orientations d'aménagement relatives à la zone 4AUa. Le document « orientations d'aménagement secteur 4AUa » a donc été modifié en conséquence.

- La commune ne veut plus imposer à la voie de desserte interne du secteur 4AUa un accès « véhicules » en direction de l'école; en conséquence, dans les orientations d'aménagement la flèche de desserte vers l'école est supprimée.

La liste des emplacements réservés est donc modifiée pour prendre en compte ces nouvelles options :

- l'ancien ER 13 est supprimé
- l'ancien ER 16 prend le numéro 13,
- l'affectation de l'ER1 est modifiée, le mot « logements » supprimé dans le libellé de l'ER1.

Superficie des zones UB et AUa après prise en compte des dispositions de la modification:

ZONE	P.L.U. APPROUVE EN 2004	P.L.U. INTEGRANT LE PROJET DE MODIFICATION
	Superficie en ha	Superficie en ha
UB	19,70	19,91
AUa	7,10	6,89

En conclusion :

Ce projet qui :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune) ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances ;

respecte les conditions définies à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

**COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX
PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION DE : LA REVISION SIMPLIFIEE

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2008

Date de transmission au Préfet : 03 avril 2008

Mesures de publicité :

- a) Affichage en mairie : 7 avril 2008
- b) Insertion dans la presse : 11 avril 2008
- c) insertion au recueil des actes administratifs :

Contrôle de légalité

Date de la lettre au maire :

- Date à laquelle la délibération devient exécutoire	03 mai 2008
--	--------------------



Commune de Beaumont-Monteux
Délibération du Conseil Municipal

Le trente et un mars deux mil huit à 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame Josiane GENEVIER, Maire.

Etaient présents : Michel MARIUSSE, Danièle ROUSSET, Claude FELIX, Nicole BOUYRIE, Nathalie LARGERON, Patrick FERERE, David REYNAUD, Karine EVE, Serge BOISSET, Jean ABRIAL, Denis REGARD, Jacques BREYTON, Emmanuelle ROCHER, Marc, Christine PORTE. M. Michel MARIUSSE a été élu secrétaire de séance.

Nombre de membres : En exercice : 15
Présents : 15
Votants : 15

Pour :

Contre :

Abstention :

03.04.08
15
0
0

OBJET: Approbation du projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10, L 123-13, R 123-19 ;

Vu la délibération en date du 13 novembre 2006 prescrivant la révision simplifiée du P.L.U. et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le procès verbal de la réunion du 17 septembre 2007 portant sur l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées ;

Vu l'arrêté du maire n°26/2007V en date du 06 décembre 2007 soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du PLU arrêté par le conseil municipal et comprenant le procès verbal de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées et les avis des personnes publiques consultées ;

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de révision simplifiée du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- décide d'approuver le dossier de révision simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente,
- indique que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public

Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- indique que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications, et après accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré à Beaumont-Monteux, le 31 mars 2008

Le Maire,

Josiane GENEVIER



ARRETE du MAIRE n° 26/2007V

Prescrivant l'enquête publique conjointe relative aux projets de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux

Le Maire de la Commune de BEAUMONT-MONTEUX

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13 et R 123-19 ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et le décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2006 prescrivant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007 prescrivant une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu les pièces des dossiers de révision simplifiée et de modification soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance en date du 26 novembre 2007 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Claude QUENTIN demeurant L'Estellon à Chaudebonne (Drôme) en qualité de commissaire-enquêteur ;

A R R E T E :

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique conjointe sur les projets de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux.

Article 2 :

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est engagée afin d'adapter le document d'urbanisme en vue de l'aménagement d'espaces d'accueil et de la construction de nouveaux bâtiments sur le site du « jardin zen des Clermonts » pour permettre l'extension du jardin et l'amélioration du fonctionnement des structures en place, notamment dans le cadre de l'accueil du public.

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne plusieurs emplacements réservés situés dans la zone 4AUa du quartier des Raisinières dans le centre bourg. La commune souhaite modifier ou supprimer certains emplacements réservés définis sur ce secteur et mettre en cohérence les orientations d'aménagement sur ce quartier.

Article 3 :

L'enquête publique conjointe se déroulera durant 34 jours à compter du 02 janvier 2008 au 04 février 2008 à 17 heures.

Article 4 :

M. Claude QUENTIN, directeur de collège retraité, domicilié L'Estellon à Chaudebonne (Drôme) a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

Article 5 :

Les pièces des dossiers de révision simplifiée et de modification du Plan Local d'Urbanisme seront tenues en Mairie de Beaumont-Monteux à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours habituels d'ouverture de la Mairie soit le lundi de 12 heures 30 à 18 heures 30 et les mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 12 heures 30 à 17 heures.

Article 6 :

Deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront ouverts par le Maire le 02 janvier 2008 et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête (l'un pour la révision simplifiée du PLU et le second pour la modification du PLU).

Chacun pourra y consigner ses observations ou les adresser par écrit en Mairie de Beaumont-Monteux au commissaire-enquêteur qui les visera et les annexera au registre d'enquête concerné.

Article 7 :

Le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie de Beaumont-Monteux les déclarations des personnes intéressées les :

- 02 janvier 2008 de 14 heures à 17 heures,
- 17 janvier 2008 de 14 heures à 17 heures,
- 04 février 2008 de 14 heures à 17 heures.

Article 8 :

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux : « Dauphiné Libéré » et « Drôme Info Hebdo » diffusés dans le département, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie.

Article 9 :

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Maire puis remis au commissaire enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées aux registres.

Il établira ensuite deux rapports (l'un pour la révision simplifiée du PLU et le second pour la modification du PLU) sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces au Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie des rapports et des conclusions du commissaire-enquêteur au Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Les rapports et les conclusions de commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait à Beaumont-Monteux, le 06 décembre 2007

Le Maire, **Josiane GENEVIER**



BEAUMONT - MONTEUX : REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U. COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 17 SEPTEMBRE 2007

Membres présents :

Commune : Mme GENEVIER, Maire ; M. LAURENT, Adjoint ; M. LADRET, Adjoint ;
M. MARIUSSE, Adjoint ; M. CHERVET, Adjoint ;
M. BOISSET, Conseiller Municipal.
D.D.E. M. QUEINEC, D.D.E. Valence,
D.D.A. F. Mme DEZ,
Chambre d'Agriculture : M. DARNAUD,
C.C.P.H. Mme GARD,
Bureau d'étude Mme BLANCHET
Excusés : S.D.A.P., DIREN, I.N.A.O. : M. VAUDELIN.,
Ordre du Jour : Présentation du projet de révision simplifiée

Présentation du Projet de Révision Simplifiée

Pascale BLANCHET rappelle les principales dispositions du projet de révision simplifiée, notamment la création d'une zone UJ et d'un secteur Nj pour permettre l'extension et l'aménagement du « Jardin Zen » des Clermonts, site ouvert au public et possédant le label de « jardin remarquable ».

Dans le cadre de la procédure, les consultations particulières obligatoires ont été adressées :

- à l'INAO, qui n'émet aucune objection à l'encontre de ce projet
- au centre régional de la propriété forestière, (car légère modification des espaces boisés classés) pas de réponse à ce jour;
- à la Chambre d'Agriculture. M. DARNAUD précise que ce projet recueille un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs la commune a fait réaliser un sondage par GEO+ qui montre que les sols sont aptes à la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Madame DEZ demande de rectifier la formulation de l'article UJ 2 du règlement de la zone UJ :

- supprimer « agricole » pour les constructions nécessaires aux activités d'aménagement et d'entretien du jardin
- supprimer « transports collectifs, traitement des déchets » dans l'énumération des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux.

Ces rectifications seront portées au règlement.

En conclusion, Monsieur QUEINEC rappelle que le compte rendu de la présente réunion doit être intégré dans le dossier mis à l'enquête publique ainsi que l'avis de la Commission des Sites qui est sollicité sur ce dossier (commission prévue le 1^{er} octobre 2007).

Les membres présents n'ayant plus de remarques à ajouter, la séance est levée.

22 AOÛT 2007

Mairie de BEAUMONT MONTEUX

Valence, le 14 août 2007

Mairie de BEAUMONT MONTEUX
BP n°1
26600 BEAUMONT MONTEUX

Objet : révision simplifiée PLU BEAUMONT MONTEUX

Madame le maire,

J'ai bien reçu le 18 Juillet notification du projet de révision du PLU de BEAUMONT MONTEUX destiné à l'aménagement et à l'extension du jardin zen des Clairmonts, et je vous transmets par la présente l'avis de la chambre d'agriculture sur ce projet.

Le dossier est très complet et clair.

Le petit secteur UJ de 0,9 ha se crée sur un espace qui n'est pas véritablement agricole, et qui se situe en prolongement immédiat des installations existantes.

Le secteur NJ de 2,1 ha se crée sur, et en prolongement immédiat du jardin actuel. Il n'ampute l'espace agricole que de 50 à 60 ares de terres travaillables hors périmètre AOC.

L'impact sur l'activité agricole est donc assez minime eu égard à l'intérêt du projet.

C'est pourquoi la chambre d'agriculture émet un avis favorable sans réserve sur ce projet.

Veuillez agréer, Madame le maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président

Claude AURIAS



LE DÉPARTEMENT

COURRIER ARRIVÉ LE

23 NOV 2007

Mairie de BEAUMONT MONTEUX

Direction CONSTRUCTION HABITAT ET URBANISME
Contact Matthieu BOURG
Tél: 04 75 79 82 65 Fax: 04 75 79 82 43
Courriel: mbourg@ladrome.fr

Madame Josiane GENEVIER
Maire
Mairie
26600 BEAUMONT MONTEUX

À Valence, le 19 NOV 2007

Madame le Maire,

Conformément à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis la délibération de votre conseil municipal relative à la décision de prescrire la **révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme** de votre commune pour permettre l'aménagement et l'extension du « Jardin Zen » du domaine des Clermonts, privé et ouvert au public.

Après consultation des services départementaux, je vous fais part des observations suivantes :

Pour la Direction des Routes :

Le projet prévoit l'accueil d'un plus grand nombre de visiteurs, sans davantage de précision, et notamment une aire de parking pour les autocars.

Il est bien signalé dans la notice de présentation que la desserte véhicule du jardin risque d'entraîner à terme, en fonction de la fréquentation, la modification de carrefour entre le chemin communal d'accès et la RD 153.

Effectivement, si l'accès actuel est satisfaisant du fait de sa faible utilisation, l'augmentation du trafic si elle est conséquente peut accentuer le risque d'accident et les conditions de sécurité ne sont pas suffisantes, en particulier pour l'accès des autocars.

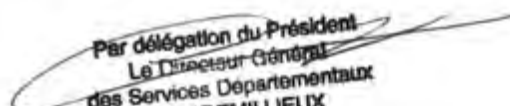
Aussi, j'invite la commune à fournir des éléments sur la fréquentation envisagée pour cette zone touristique et à prendre contact avec le Centre Technique Départemental de Saint-Vallier afin d'étudier les dispositions à prendre en compte pour ce carrefour.

Pour le service des ENS :

La présence d'un espace naturel sensible sur le site du « Jardin Zen » des Clermonts serait à prendre en considération (Cf. Carte IGN descriptive des espaces naturels sensibles potentiels).

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces observations.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Par délégation du Président
~~Le Directeur Général~~
des Services Départementaux
Joël CREMILLIEUX

Didier GUILLAUME
Président du Conseil Général

Pièce jointe :

Carte IGN descriptive des espaces naturels sensibles potentiels

⇒ Copie pour information à M. Gilbert Bouchet, Conseiller Général désigné

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

Les Espaces Naturels Sensibles Potentiels

Superficie communale : 1 342.11 ha
Superficie ENS potentiels : 66.39 ha
Soit 4.95 % du territoire classés en ENS potentiels

NB : les présents chiffres restent approximatifs



Espaces Naturels Sensibles potentiels

Commune de Beaumont-Monteux Délibération du Conseil municipal

Le treize novembre deux mille six à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame GENEVIER Josiane, Maire.

Etaient présents : MM LAURENT Marc, BRUNEL Monique, REYNAUD Marceline, SENECLAUZE Bruno, LADRET Philippe, BANC Michel, SEYS Cathy-Lise, BENISTRAND Agnès, CHERVET Gilbert, VANDRE Alain.

Absents et excusés : CHALAYE Gilbert, BOISSET Jean-Philippe, MARIUSSE Michel.
M. CHERVET Gilbert a été élu secrétaire de séance.

OBJET: Prescription de la révision simplifiée du P.L.U. de la commune

Madame Le Maire rappelle la délibération en date du 04 septembre 2006 engageant la procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette délibération précisait que le jardin de M. BORJA Jean-Pierre, classé par le ministère de l'équipement et la DRAC « jardin remarquable », faisait l'objet de nombreuses visites (particuliers, écoles ...) nécessitant des aménagements notamment constructions de sanitaires, logements, salle de réunion ... et que le P.L.U. de la commune ne permettait pas actuellement d'entreprendre ce type de projet.

Considérant que le P.L.U. a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2004

- qu'il y a lieu d'engager une révision simplifiée pour créer une zone naturelle à vocation touristique chez M. BORJA Jean-Pierre, propriétaire d'un jardin zen remarquable et classé, conformément à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme ;
- qu'il y a lieu conformément à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme de préciser les modalités de concertation propre à cette révision simplifiée.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

1 – d'engager la révision simplifiée du P.L.U. pour reconnaître le jardin zen comme secteur d'accueil touristique.

2 – de lancer la concertation avec les modalités suivantes : article dans la presse et le bulletin municipal, affichage, dossier mis à la disposition du public en mairie.

Cette concertation se déroulera jusqu'à l'approbation du projet de révision simplifiée.

La délibération qui approuve la révision simplifiée pourra simultanément tirer le bilan de la concertation.

3 – de demander, conformément à l'article L 121.2 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale de l'équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assurer la conduite de la procédure de révision simplifiée du P.L.U. et de charger le cabinet Pascale BLANCHET bureau d'études urbanisme et aménagement de la réalisation des études nécessaires à la révision du P.L.U.

4 – de donner autorisation au maire pour signer tout ~~contrat~~, ~~avenant~~ ou ~~convention~~ de prestation ou de services nécessaires à l'élaboration de la révision du B.L.U. * * * * *

5 – dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget communal.

Conformément à l'article L 123.6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au préfet et notifiée :

- au préfet ;
- au président du conseil régional ;
- au président du conseil général ;
- aux représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ;
- au président de l'EPCI chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale.

Conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Beaumont-Monteux, le 13 novembre 2006

Le Maire, Josiane GENEVIER



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET REVISION SIMPLIFIEE
« Jardin Zen des Clermonts »



NOTE DE PRESENTATION
Création d'une zone UJ et d'un secteur Nj
au quartier des Clermonts

MAI 2007



BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE -
Tel : 04 75 55 30 86

ORIGINAL

REVISION SIMPLIFIEE DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE BEAUMONT-MONTEUX

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE

- 1- LE CONTEXTE DE L'OPERATION ET LES OBJECTIFS AYANT CONDUIT A LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE
 - 1- 1 Présentation générale de la commune de Beaumont Monteux
 - 1- 2 Contraintes et conditions de mise en œuvre du projet d'extension du jardin Zen des Clermonts
- 2- LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME
- 3- JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

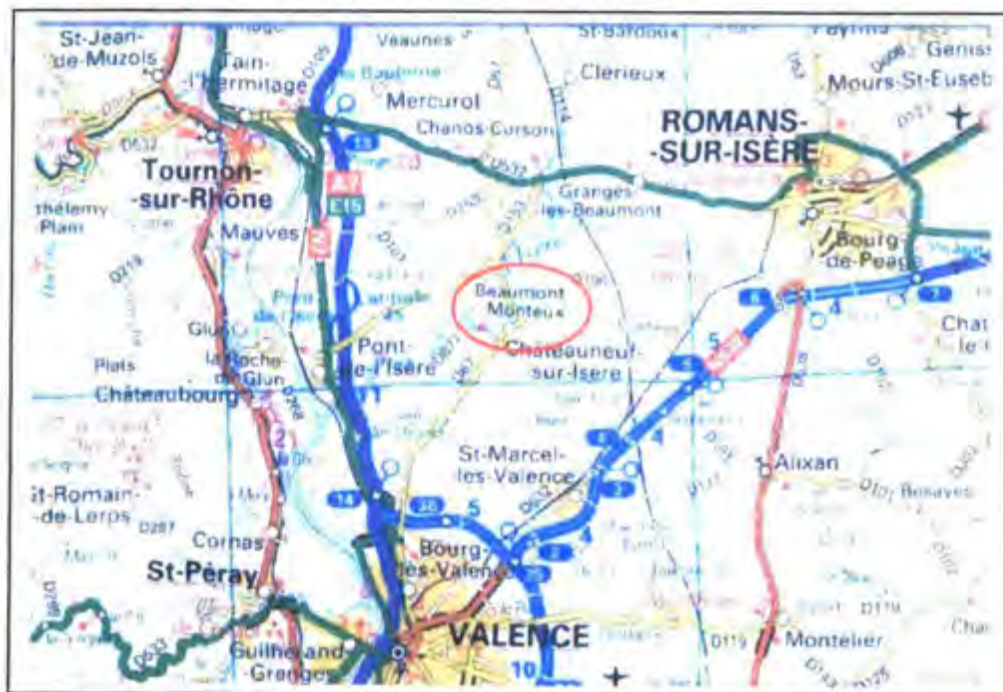
PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont Monteux a été approuvé le 13 décembre 2004, et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 4 Septembre 2006.

Le conseil municipal a décidé d'engager une révision simplifiée du P.L.U. afin d'adapter les dispositions de son document d'urbanisme pour, d'une part reconnaître un « jardin zen » remarquable et classé en tant que secteur d'accueil touristique au lieu-dit Les Clermonts et, d'autre part permettre son fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

1- LE CONTEXTE DE L'OPERATION AYANT CONDUIT A LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1- 1 Présentation générale de la commune de Beaumont Monteux



La commune de Beaumont-Monteux située en bordure de l'Isère, à 15 km au nord de Valence appartient au canton de Tain l'Hermitage. Cette commune qui conserve un caractère rural et agricole, s'est développée après la première guerre mondiale avec la mise en service d'un barrage hydroélectrique sur l'Isère, puis d'un centre de distribution électrique haute-tension.

Le territoire s'étend sur 1337 hectares en partie aval de la plaine de L'Isère dominée au Nord par les reliefs collinaire de la bordure méridionale des Chambarrans. Il est bordé à l'Est par l'Herbasse affluent de l'Isère et au sud / sud-est par l'Isère, où ont été identifiées le long de ces cours d'eau des zones à risques d'inondation (inondations par débordements de l'Isère, de l'Herbasse, et moins fréquemment ruisseau de la Veauve) et à risques technologiques (risques liés à la rupture de certains barrages en amont du cours de l'Isère).

Dans cette vaste plaine se succèdent une série de terrasses alluviales de l'Isère, de faible altitude (120 à 180 m), faiblement inclinées vers le sud-ouest.

Dans ce relief plat, le village s'est installé sur la première terrasse près de l'Isère et disparaît presque derrière les installations EDF. Il regroupe des constructions anciennes agglomérées par petits groupes. L'urbanisation s'est développée autour du noyau ancien (opérations de lotissement), mais aussi dans des quartiers comme la zone de l'Île et du Port avec des habitations récentes dispersées.

Quelques hameaux : se sont constitués : Grands Champs, Champs Bernards, Pont de l'Herbasse..., mais il existe également de nombreuses fermes isolées dispersées sur le territoire. De nombreux équipements (salle des fêtes, Maison pour Tous, installations sportives...) sont présents sur le territoire et à la disposition d'un tissu associatif dynamique.

La plaine a été façonnée par l'homme, la végétation naturelle a pratiquement disparu pour laisser la place aux espaces agricoles : vignes et vergers principalement.

Seuls quelques petits massifs boisés animent cet espace. Quelques haies marquent parfois les terrasses.

Des espaces naturels de qualité subsistent en revanche sur les rives de l'Herbasse et de l'Isère, notamment sur l'île de Beaumont (saules, peupliers, pins sylvestres sur l'île...).

Ces espaces naturels ripisylves sont de taille limitée mais présentent une richesse écologique déjà reconnue par l'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de 1991 où deux ZNIEFF de type I (l'île de Beaumont-Montoux et le Confluent Herbasse-Isère) avaient été répertoriées de par la valeur des ripisylves de l'Herbasse et de l'Isère abritant une faune spécifique des milieux humides (castors, site de nidification et halte migratoire pour les oiseaux...). Dans le cadre du projet de rénovation des ZNIEFF, la dénomination et la délimitation de ces Z.N.I.E.F.F. sont modifiées.

Beaumont-Montoux est traversé par deux routes départementales importantes :

- la RD 532, qui sert de limite communale au nord de la commune et qui relie Romans à Tain.
- la RD 153, qui traverse la commune dans un axe sud-ouest / nord-est et permet de relier Pont de l'Isère à la RD 532 en direction de Romans et de Saint Donat sur l'Herbasse;

La commune comptait 936 habitants au recensement de 1999 ; la dernière enquête du recensement INSEE réalisée en 2005, porte cette population à 982 habitants (soit + 46 habitants depuis 1999), ce qui confirme la croissance régulière de la population qui ne cesse de progresser depuis les années 50.

A mi-chemin entre Valence, Romans et Tain - Tournon, Beaumont Montoux connaît une croissance périurbaine liée au desserrement urbain de ces agglomérations et se caractérise par une structure de population jeune (familles : couples avec enfants..., venues s'installer sur la commune), et composée d'une majorité d'actifs qui travaillent vers les pôles urbains proches.

Mais le dynamisme de l'activité agricole ainsi que la présence de différentes activités : EDF, petites entreprises artisanales et de services, quelques commerces... ont permis de maintenir un nombre non négligeable d'emplois sur place.

Concernant l'agriculture, cette activité est dynamique et importante avec un secteur viticole très porteur et une arboriculture largement représentée.

La superficie agricole utilisée communale représentait 954 ha en 1999, avec des superficies exploitées en vigne en constante augmentation (216 ha en 2000).

Toute la commune est classée en Appellation d'Origine Contrôlée (présence d'une aire délimitée viticole A.O.C. Crozes Hermitage et Côtes du Rhône) à l'exception de deux petites zones au nord-est et au sud-est de la commune.

Beaumont Montoux n'est pas à proprement parler une commune touristique : peu de résidences secondaires et absence de structures d'hébergement touristique. Toutefois, certains bâtiments ou ouvrages présentent un intérêt architectural ou patrimonial (usine hydroélectrique sur l'Isère, château des Clermonts...); de plus, la commune se situe dans un environnement favorable, à proximité de lieux d'attraction et d'hébergement touristiques : Circuit des caves à Tain, Musée de La Chaussure à Romans, Cabaret « Folies du Lac » à Châteauneuf sur Isère, ...et possède des espaces naturels de qualité comme les berges de l'Isère avec des sentiers de randonnées inscrits au P.D.I.P.R.

Les dispositions du PLU approuvé puis modifié en 2006, traduisent les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), à savoir :

- opter pour un développement maîtrisé de l'urbanisation,
- diversifier l'offre en logements,
- adapter la capacité et la variété des équipements publics à une croissance démographique mesurée,
- développer les zones d'activités en concertation avec la Communauté de Communes,
- pérenniser l'activité agricole et protéger la zone A.O.C.,
- valoriser les richesses naturelles patrimoniales et paysagères ainsi que les richesses bâties en milieu naturel.



Beaumont Monteux bénéficie de certains lieux d'intérêt spécifique, comme le « Jardin ZEN » privé, ouvert au public au lieu-dit « les Clermonts », dont le projet d'aménagement et d'extension est à l'origine de la présente révision simplifiée du PLU. Ce projet entre tout à fait dans le cadre du dernier point des orientations générales du P.A.D.D., c'est à dire la valorisation des richesses patrimoniales et paysagères.

1- 2 Contraintes et conditions de mise en œuvre du projet d'extension du jardin Zen des Clermonts

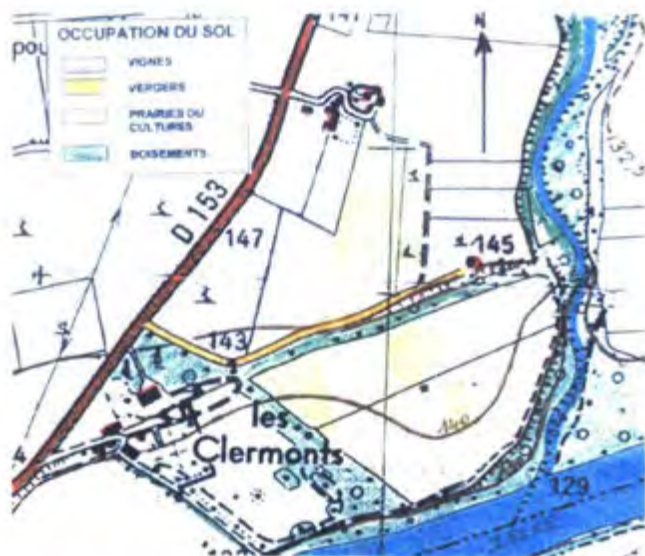
Le Projet : Etat des lieux - Programme :

Le jardin Zen actuel et le secteur devant accueillir le projet de construction et l'extension du jardin, s'étendent sur la parcelle 70 et en partie sur les parcelles 44 et 69, sur une superficie d'environ 30 000 m² située au lieu-dit « Les Clermonts », proche des berges de l'Herbasse, et à environ 3 km du bourg de Beaumont Monteux. Ces travaux s'imposent pour améliorer les conditions de fonctionnement et d'accueil du public et pour conserver à ce lieu son label de « jardin remarquable ».

Le site s'inscrit à l'articulation de deux terrasses alluviales inclinées vers la confluence Herbasse – Isère et séparées par un talus boisé de chênes, d'un dénivelé de 5 à 6 mètres de hauteur. Cette emprise s'inscrit dans vaste espace agricole : vignes et vergers au nord de cet ensemble, prairies naturelles et espaces cultivés au sud du chemin d'accès, en limite d'un espace naturel de belle qualité, les ripisylves de l'Herbasse.

L'accès au jardin s'effectue à partir la R.D. 153, par le biais d'un chemin communal, qui se prolonge ensuite par une voie d'accès privée qui dessert également la maison d'habitation du propriétaire.
l'ensemble

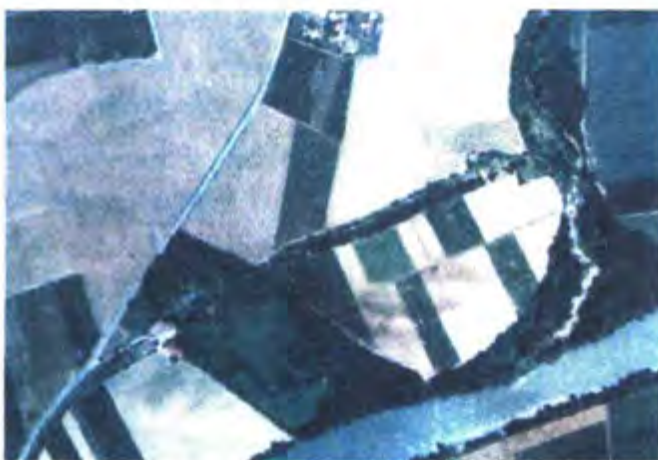
En raison de la pente des terrains inclinés vers le sud-est, du parc boisé du château des Clermonts tout proche, la construction existante et l'ensemble du site sont très peu perceptibles à partir de la R.D. 153.



EMPRISE JARDIN ZEN DES CLERMONTS



Carrefour voie communale à partir de la RD 153



Voie d'accès et talus boisé au sud du chemin



Entrée et habitation existante



Le bâtiment projeté se compose de plusieurs parties : préau pour l'accueil des visiteurs, billetterie, sanitaires, un logement pour le jardinier et une à deux chambres pour les stagiaires (au total SHON d'environ 200 m²), une autre partie des bâtiments sera destinée aux locaux techniques : garage, local de stockage ...

Les bâtiments et les aménagements extérieurs (places de stationnement) doivent permettre l'accueil d'un plus grand nombre de visiteurs et le stationnement des véhicules notamment une aire parking pour les autocars (visites de groupes, de scolaires...).

Le programme retient une surface hors œuvre d'environ 450 m² pour les bâtiments à laquelle s'ajoutent les emprises réservées à l'aménagement d'une dizaine de places de stationnement pour les visiteurs ainsi que l'espace nécessaire aux dégagements et aux voies d'accès ainsi qu'à l'extension du jardin.

Une emprise foncière d'environ 5000 à 10 000 m² au sud du chemin d'accès apparaît nécessaire pour répondre aux besoins d'aménagement et de constructions.

Les contraintes :

Le site se situe à l'articulation d'espaces à forte valeur ajoutée agricole (vignes en secteur AOC) et d'espaces naturels ayant valeur de corridor écologique et que l'on peut qualifier de « sensibles »

- Espaces agricoles :



Le site du jardin Zen se situe en périphérie du secteur d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) appellation « Côtes du Rhône – Crozes Hermitage »

Les constructions projetées se situent en contrebas du chemin sur une plateforme bordant le talus et hors espace agricole.



Site d'implantation de la future construction



L'extension de l'espace jardiné va s'étendre en partie sud du jardin actuel, et ne concerne pas des terrains classés AOC. Ces parcelles appartiennent au propriétaire du jardin qui les entretient actuellement.

- Espaces naturels :



Le site se situe dans un secteur naturel qui était inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type I « Confluent Herbasse-Isère » figurant à l'inventaire initial de 1991 des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la région Rhône Alpes.

Dans le cadre du projet de rénovation des ZNIEFF, le périmètre de cette Z.N.I.E.F.F. a été modifié et le jardin Zen est aujourd'hui situé en dehors de ce périmètre qui a été délimité plus en amont sur le cours de l'Herbasse.

Toutefois l'intérêt naturel du secteur du jardin Zen reste d'actualité puisque les espaces environnant les berges de l'Isère et de l'Herbasse sont inscrits dans une ZNIEFF de type 2 à caractère plus généraliste (maintien des grands équilibres au sein du fonctionnement d'un vaste espace naturel) et qui inclut des espaces déjà bâtis : « **Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble** »

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de ce réseau fluvial, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par plusieurs zones de type 1.

L'ensemble exerce tout à la fois des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues) et de protection de la ressource en eau. Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

- 8 -

2 - LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Les dispositions réglementaires mises en œuvre dans le cadre de la révision simplifiée et modifiant le document d'urbanisme initial portent sur :

- Les documents graphiques :

- Création d'une zone UJ sur une superficie d'environ 9000 m² correspondant à la partie qui va être bâtie et aménagée pour l'accueil des visiteurs (stationnement notamment) dans le cadre du projet ; cette zone s'étend sur une partie de la parcelle 44 (plateforme et talus au sud du chemin d'accès) et inclut la maison d'habitation existante.
Cette superficie apparaît suffisante pour accueillir le programme envisagé au regard des besoins du projet.
En partie sud de cette zone, une bande d'espaces boisés classés est portée au plan de manière à préserver la végétation existante au sud du projet de construction, et des emprises à aménager, et à maintenir la continuité des espaces boisés le long du talus.
- Création d'un secteur Nj de la zone N (pour partie parcelles 44 et 69, et parcelle 70) sur une superficie d'environ 21000 m² précédemment classé en zone naturelle N dans le P.L.U. approuvé. Ce secteur Nj a pour objet de traduire la vocation de l'espace aménagé et entretenu en jardin qui présente un caractère d'espace naturel paysager spécifique.



- Le règlement :

Une nouvelle zone UJ est créée dans laquelle le règlement autorise les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à la mise en valeur de l'espace jardiné « jardin Zen des Clermonts », notamment :

- aires de jeux, les aires de stationnement ouvertes au public
- habitations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités pratiquées sur le site du « jardin zen » (logement de fonction, gardiennage....)
- équipements collectifs nécessaires à l'accueil du public,

- constructions, installations (remises, garages, abris de jardin...) nécessaires aux activités d'aménagement et d'entretien de l'espace jardiné.
- affouillements et exhaussements de sol.

D'une manière générale, les conditions d'occupation du sol de la zone UJ s'appuient sur les conditions qui avaient été mises en place dans le P.L.U. pour la zone N.

Toutefois :

- Les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul,
- La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres, pour les constructions implantées sur les terrains en pente, cette hauteur maximum est mesurée à l'aval de la pente.

Les dispositions du secteur Nj introduisent des prescriptions spécifiques qui n'autorisent dans ce secteur que les installations, travaux et constructions liés aux aménagements du jardin :

- constructions de structure « légère » de type remise, abri, annexe ou pavillon de jardin à condition que la surface hors œuvre brute de ces constructions ne dépasse pas 30 m²,
- affouillements et exhaussements de sols sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques

Les conditions d'occupations du sol relatives à ce secteur sont celles qui avaient été définies pour la zone N, à l'exception de l'article 11.

Dans la zone UJ et dans le secteur Nj les règles concernant l'aspect extérieur des constructions font l'objet de prescriptions spécifiques (alors que l'article 11 est commun à l'ensemble des zones dans le P.L.U. approuvé) de manière à adapter ces règles pour que les constructions puissent s'inscrire dans l'ambiance et la « philosophie » du jardin Zen.

Superficie de la zone UJ et du secteur Nj après prise en compte des dispositions de la révision simplifiée :

ZONE	P.L.U. APPROUVE EN 2004	P.L.U. INTEGRANT LA REVISION SIMPLIFIEE
	Superficie en ha	Superficie en ha
UJ	0	0,90
N	394,60	393,70
Dont secteur Nj	0	2,15

L'emprise des espaces boisés classés a été modifiée pour s'adapter à la réalité du terrain, notamment sur le talus et en bordure de l'Herbasse. Cette emprise a été réduite d'environ 11 000 m² par rapport aux espaces boisés inscrits sur le PLU de 2004.

3 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

Cette révision simplifiée a pour objet l'extension d'un jardin remarquable ouvert au public, et la construction d'un bâtiment destiné à améliorer les conditions d'accueil et de fonctionnement de ce jardin. Cette opération de par sa vocation, (mise en valeur d'un patrimoine naturel, augmentation de la fréquentation touristique sur la commune...) présente un intérêt général pour la commune, et vérifie les conditions relatives à la mise en place d'une procédure de révision simplifiée conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Conséquences du projet en terme d'urbanisme et d'équipements - Incidences du projet sur l'environnement :

La création de la zone UJ n'a pas pour vocation de créer un nouveau pôle de développement de l'urbanisation. Les hébergements touristiques (camping, hôtel ou autre...) ne sont pas admis. L'emprise de la zone est volontairement limitée de manière à ne pas pénaliser le cadre naturel et champêtre environnant qui met en valeur le site du jardin Zen.

La zone UJ est située en périphérie ou, à proximité des réseaux d'infrastructure, dont la capacité est suffisante pour satisfaire les futurs besoins du projet, et à ce titre, ne devrait pas entraîner des investissements conséquents pour la collectivité:

- raccordement au réseau d'eau potable, aux réseaux d'électricité et de téléphone, existants
- réalisation filière assainissement autonome pour les eaux usées.

La desserte véhicule du jardin risque toutefois d'entraîner à terme (en fonction de la fréquentation), l'élargissement du chemin d'accès et du carrefour sur la R.D.153.

Espaces agricoles :

Le changement d'affectation de cette parcelle ne va pas porter préjudice à l'activité agricole.

En effet, les espaces agricoles à forte valeur ajoutée (vignes) ne sont pas affectés par le projet qui s'étend sur le talus et sur des terrains en culture en contrebas du jardin, situés hors secteur AOC.

Espaces naturels à valeur écologique :

En dehors des emprises d'une petite partie du coteau pour les aménagements nécessaires à la construction, les espaces boisés ne seront pas affectés par le projet. Les ripisylves de l'Herbasse sont maintenues dans leur intégralité.

Toutefois il s'agira d'être attentif aux contraintes hydrauliques (circulation d'eaux souterraines, zones inondables...) dans le cadre des aménagements du jardin.

Impact paysager :

La qualité paysagère de l'ensemble apparaît comme une préoccupation majeure dans le projet.

Le bâtiment aura un impact visuel très limité dans le paysage ouvert de la plaine, il ne sera pas visible de la R.D. 153. Son implantation s'inscrit parfaitement dans le relief du talus.

L'insertion du bâti, des installations et locaux techniques dans l'environnement naturel est particulièrement soignée. La mise en œuvre « d'énergie renouvelable » est également prévue.

Le maintien des espaces boisés aux abords de la construction participe également à l'accompagnement végétal de l'ensemble.

En conclusion :

D'une manière générale, les dispositions retenues n'auront pas d'effets négatifs sur l'environnement ; par ailleurs le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisqu'il va dans le sens de la valorisation des richesses patrimoniales et paysagères.

Au regard de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, ce projet respecte l'ensemble des principes fondamentaux édictés par l'article L 121-1 qui s'impose aux documents d'urbanisme, notamment, principe d'équilibre, et principe de respect de l'environnement.

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET REVISION SIMPLIFIEE
« Jardin Zen des Clermonts »**



**NOTICE DE PRESENTATION
DE L'OPERATION PROJETEE :**

PROJET D'EXTENSION du « Jardin Zen des Clermonts »

MAI 2007



BUREAU D'ETUDES URBANISME ET AMENAGEMENT - BLANCHET Pascale
3, Rue Sergent Blandan - 26500 BOURG LES VALENCE - Tel : 04 75 55 30 86

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

NOTE DE PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION PROJETEE AU JARDIN ZEN DES CLERMONT

La révision simplifiée du P.L.U. a pour objet d'adapter le document d'urbanisme en vue de l'aménagement d'espaces d'accueil et de la construction de nouveaux bâtiments sur le site du « jardin Zen des Clermonts » afin de permettre l'extension du jardin et d'améliorer le fonctionnement des structures en place, notamment dans le cadre de l'accueil du public.

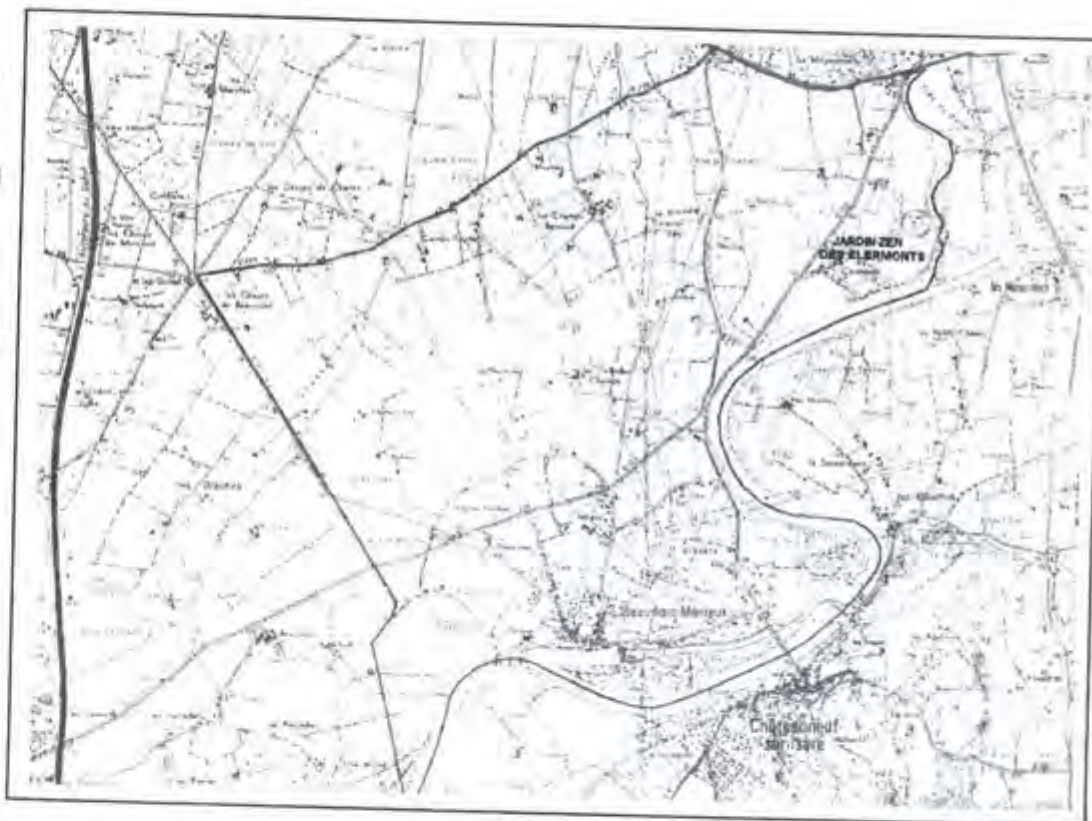
PRESENTATION DU JARDIN DES CLERMONT

Le « jardin Zen » ou Jardin Japonais des Clermonts est un jardin privé qui s'étend sur environ 3 ha le long des terrasses alluviales qui bordent la confluence Herbasse-Isère.

Créé par un sculpteur dans les années 70, ce jardin s'est agrandi au fil du temps, et s'identifie aujourd'hui comme un lieu de découverte pour les non initiés mais aussi comme un lieu de références (atelier de création d'expériences et de formation).

Le jardin se compose de plusieurs parties qui se succèdent depuis le haut de la terrasse jusqu'au lit de la rivière Herbasse :

- 1- Les jardins japonais : A l'ouest un jardin d'accueil ; à l'Est devant la façade principale de l'habitation, le jardin de Méditation où les graviers ratissés évoquent la surface de l'eau. Dans son prolongement le jardin de Thé. Au sud le jardin de promenade autour de deux étangs alimentés par des cascades. Conçu selon les principes du FENG SHUI, il propose une interprétation personnelle du concept du jardin japonais bouddhiste Zen.
- 2- Deux jardins méditerranéens sur le versant sud du coteau et le verger potager.
- 3- Au bord de la rivière l'Herbasse, l'arboretum et la bambouseraie.



Ce jardin comporte différents éléments végétaux : des arbres remarquables (Pinus Pantaphilla, Ginko Biloba, Podocarpus, Prunus et Acers japonais, quercus...), des arbres fruitiers (amandiers, figuier, cerisiers, pommiers...) et de nombreux arbustes, et des éléments « construits » ou aménagés dans l'esprit de cet art des jardins : kiosque, fontaine, cascade, cours d'eau, plans d'eau....

Ce jardin est ouvert au public. En partenariat avec le ministère de la Culture et de l'Education Nationale, il accueille également les élèves de primaires dans le cadre de projets pédagogiques.

Le jardin Zen des Clermonts a obtenu le label « jardin remarquable » décerné par le Ministère de la Culture en 2004 (seulement 3 jardins ont obtenu ce label dans la Drôme). Ce label distingue des jardins et des parcs particulièrement bien entretenus et ouverts à la visite, qu'ils soient anciens ou contemporains, publics ou privés. Jardins intimes ou vastes, présentant des collections botaniques ou créations d'artistes, ils sont représentatifs de la grande richesse des jardins de notre pays.

Le jardin japonais est également répertorié à l'inventaire des Parcs et Jardins de Rhône Alpes (D.I.R.E.N.)

Extrait de la fiche descriptive de l'Inventaire régional des parcs et jardins :

« C'est sur une ferme du domaine viticole familiale que le propriétaire commence en 1976 à créer un jardin. La même année, il découvre les jardins japonais lors d'un voyage au Japon. Sculpteur de sensibilité après avoir fait les beaux arts, c'est avec l'œil du sculpteur et de l'admirateur des jardins "zen" qu'il va concevoir son jardin.

Sa composition est donc d'une part très plastique et d'autre part fortement philosophique. Les paysages miniaturisés ne sont que des symboles qui évoquent l'immensité de la nature, l'imaginaire ou le rêve. Le jardin créé apporte un dépaysement total, entre les vignes et les vergers de pêcheurs. Il a été réalisé avec la rigueur des grands principes du jardin Zen, associés à la créativité et à l'imaginaire de son concepteur qui a capturé le paysage. *"Cette métaphore, couramment employée, par les japonais, offre deux lectures possibles. S'appliquant à un jardin clos, elle exprime la transposition sublimée d'un paysage réel au mythique ayant son équilibre propre, se suffisant à lui-même. En revanche, si, le jardin s'ouvre sur la nature environnante, il est essentiel que la structure et la disposition des éléments qui le composent, ainsi que les axes et les cadrages choisis favorisent cette "capture du paysage", ici bien réel, qui, par l'interaction du proche et du lointain, du minuscule et du grandiose, harmonise sa fusion avec l'univers dans lequel il s'inscrit"* E. Borja

Intérêt : Ce jardin est le seul espace Zen réalisé avec rigueur et parfaitement entretenu dans la région Rhône-Alpes. »

Le jardin fait l'objet de nombreuses visites : particuliers, groupes d'amateurs de jardins, associations, scolaires... Il est ouvert tous les jours sur rendez-vous et reçoit environ 6 000 à 7 000 visiteurs par an, de toutes nationalités.

Ce jardin est en développement ; le propriétaire souhaite agrandir l'espace jardiné (pièce d'eau avec pavillon de jardin...), améliorer les conditions de fonctionnement, d'accueil, d'entretien, de ce jardin, et faire de l'ensemble un relais culturel pour l'initiation à l'art du jardin japonais, dans la continuité de ce qui a été réalisé jusqu'à aujourd'hui.

A ce jour les conditions d'accueil et d'aménagement ne permettent pas de répondre à cet objectif.

Le stationnement est insuffisant, il ne permet l'accueil que de 3 ou 4 véhicules au maximum, et la configuration actuelle rend difficile le stationnement des autocars.

Par ailleurs, l'entretien du jardin est assuré par des assistants, dont le nombre varie suivant les exigences du jardin et les périodes de l'année. Le jardin reçoit également des stagiaires envoyés par des écoles de paysage ou d'horticulture. Les structures actuelles (maison du propriétaire) sont limitées et ne permettent pas l'accueil et l'hébergement sur place des personnes travaillant sur le site du jardin.

Il est également nécessaire de disposer d'un atelier pour les engins, le stockage de l'outillage, des produits, de serres permettant d'entretenir le jardin.

PROJET ENVISAGE SUR LE SITE DES CLERMONTS

Source : Odile BURNOD Architecte DPLG 80, RUE DU CHEMIN-VERT 75 011 PARIS (Extrait Esquisse – Projet d'extension)

LE PROGRAMME

Le programme comprend :

- L'aménagement de l'accès et du stationnement sur le site : création d'une aire de stationnement complémentaire d'environ 5 à 8 places
- Un petit groupe de constructions nouvelles en limite sud du chemin d'accès, avec :
 1. Un préau d'accueil pour des groupes, comprenant
 - a. Un sanitaire handicapé
 - b. Une billetterie
 - c. Une zone abritée pour présenter le jardin.
Dans le futur, cette zone pourra évoluer et être fermée afin de pouvoir également contenir les livres et ouvrages de références constituant une bibliothèque spécialisée sur les jardins.
 2. Un logement pour l'assistant principal
 3. Une ou deux chambres pour des stagiaires
 4. Un vestiaire et douches pour les assistants assurant l'entretien du jardin
 5. Un local de stockages des outils et produits
 6. Une serre pour l'hivernage et la reproduction des végétaux
 7. Un garage pour une voiture et le matériel d'entretien du jardin.
- L'extension des « espaces jardinés » s'étendant autour de ce lieu d'accueil et prolongeant le jardin actuel, notamment en partie sud-est.

La philosophie générale du projet est d'être conçu dans le respect des caractéristiques de l'architecture régionale. Il se veut être exemplaire quant à son indépendance énergétique, son utilisation des technologies renouvelables, et quant à l'optimisation de la gestion des énergies (énergie solaire, récupération des eaux de pluie...).

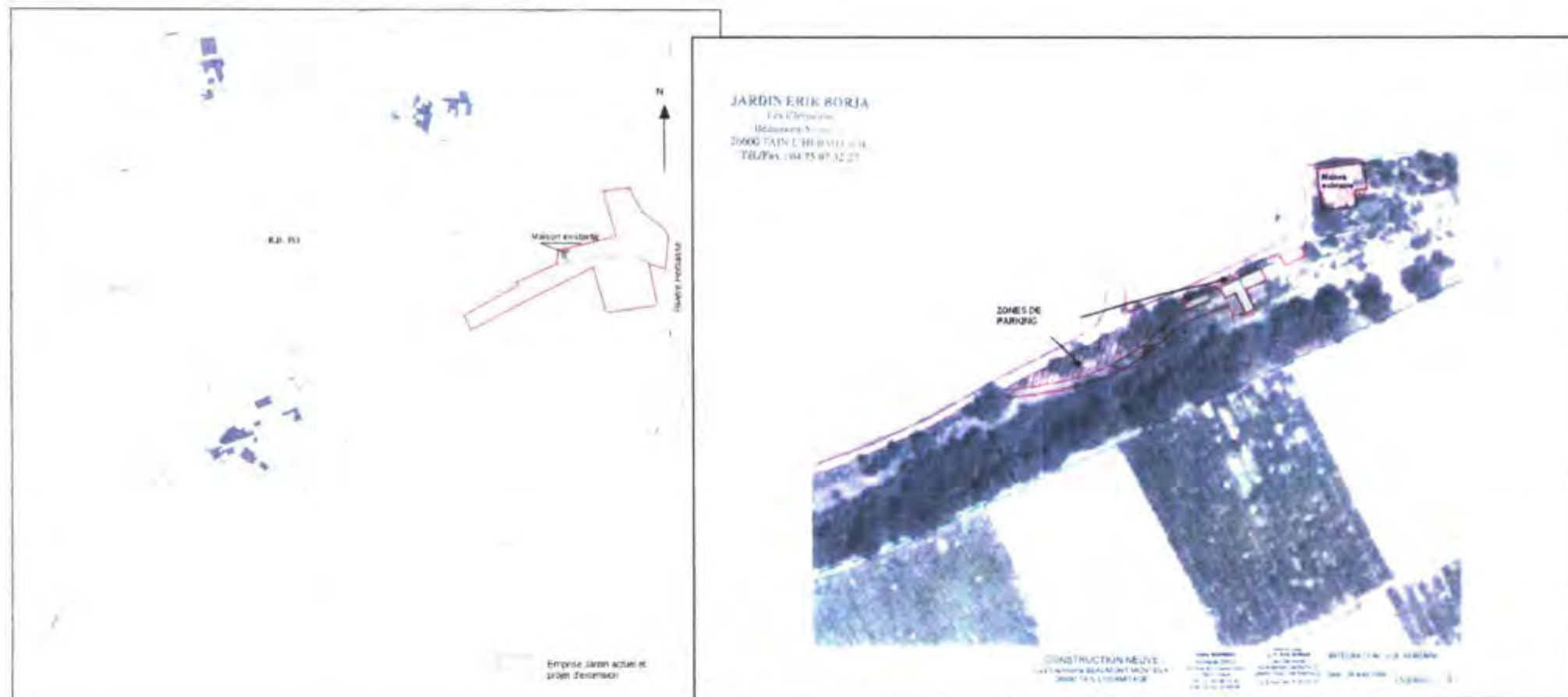
LE PROJET

Le terrain est formé par un plateau viticole bordé par un talus de 7 à 8 m de dénivelé et une plaine agricole bordant l'Herbasse et l'Isère.
L'habitation existante du propriétaire dont la SHON est de 104 m², ne peut être étendue.

Les vignobles classés AOC bordent sur deux côtés la maison, les deux autres côtés sont bordés par des éléments spécifiques du jardin : le jardin de méditation en sable balayé, et les arbres et végétaux taillés d'entrée dans le jardin.

En effet, le jardin classé « Jardin remarquable » entoure la maison et ne permet pas d'extension adjacente au volume existant.

Il a été nécessaire de concevoir un projet au-delà du jardin.



Le projet prévoit le regroupement de tous les éléments du programme dans un bâtiment implanté à l'entrée du terrain, le long du chemin d'accès au jardin, en contrebas du talus afin de limiter les impacts visuels et les hauteurs de vue. Il s'inscrit dans le talus de la terrasse alluviale qui longe le chemin d'accès au site et qui constitue un dénivelé 6 à 8 m en contre bas du chemin.

En référence à des exemples de constructions avoisinantes, le bâtiment est conçu adossé à un mur de soutènement..

Seul le préau d'accueil des visiteurs est de plain-pied avec le chemin, le reste du programme est aménagé sur une terrasse existante du talus située à 3 m en dessous du niveau du chemin. La toiture de l'accueil, partie la plus haute sera à environ 4m du terrain naturel du chemin et à 7,50 m de la plateforme sur laquelle il sera implanté.

Le chemin sera donc bordé d'un mur réalisé en galets et terre banchée, formant également un arrêt au vent dominant. Dans le but de minimiser l'impact visuel, le projet, adossé à un mur comportera au plus un pan de toiture revêtu de tuile-canal à l'identique des tuiles existantes, mais aussi des toitures terrasse végétalisées qui seront un support du travail du jardin.

La SHOB de la construction est d'environ : 450 m².

Le futur projet a une SHON d'environ 215 m², soit une SHON totale de 319 m² avec la maison existante, et qui pourrait être conduite à augmenter par la suite, si le préau d'accueil est clos.

Voirie et réseaux divers :

- Accès et voirie : aménagement d'une voie d'accès au garage à partir du chemin communal et aménagement d'espaces de stationnement le long de cette voie et le long de l'accès à l'actuelle maison d'habitation
- Le secteur est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable.
- Assainissement : absence de réseau public.

Pour les eaux usées : Un dispositif d'assainissement individuel sera proposé en conformité avec la nature géologique du terrain, la topographie du terrain et les préconisations sanitaires en vigueur. Après visite et mise au point du projet, une demande spécifique sera déposée au SPANC.

A ce titre les eaux usées après traitement seront filtrées par des végétaux appropriés, puis traitées pour être réutilisées pour l'arrosage d'une partie du jardin.

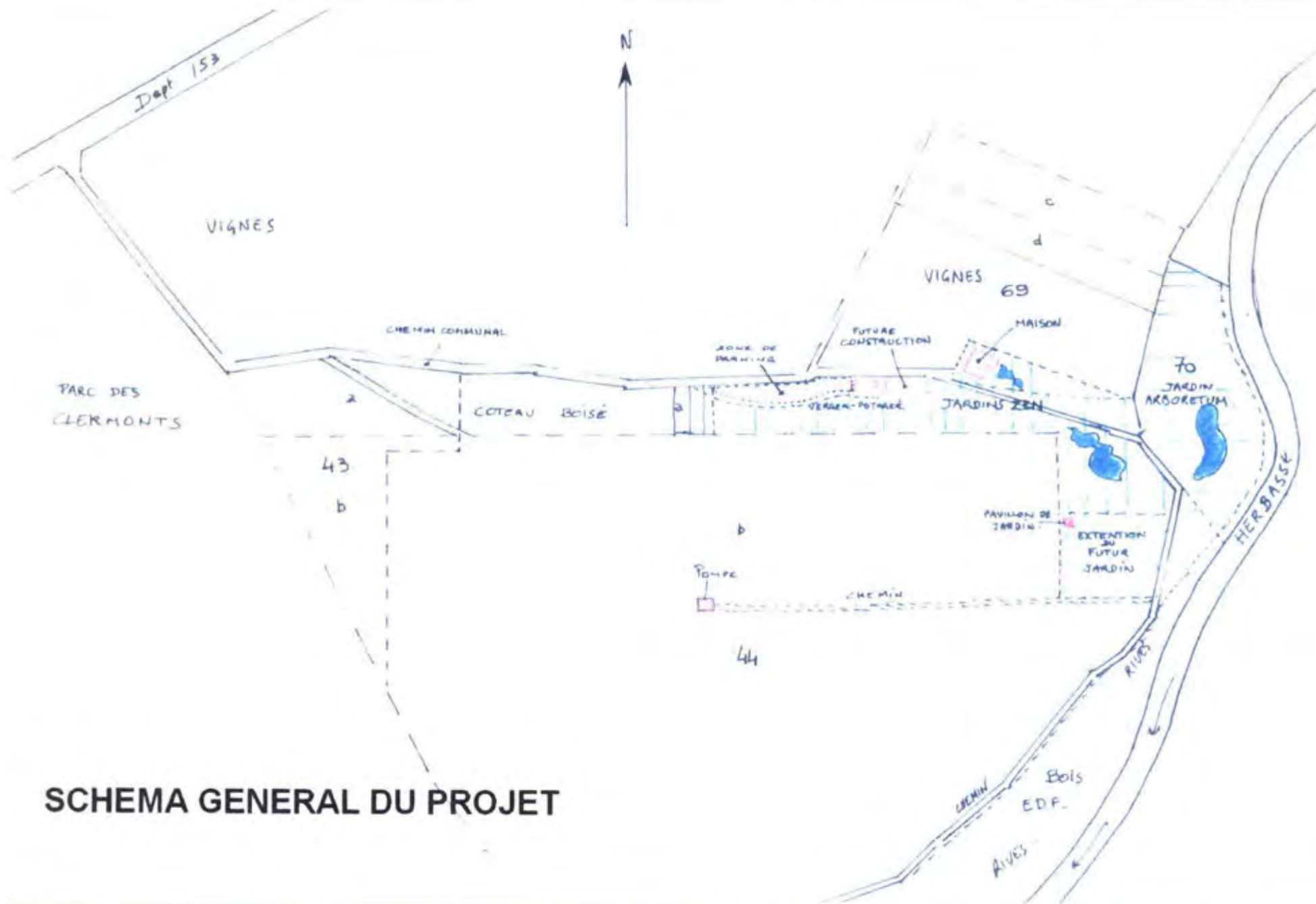
Eaux pluviales : un dispositif de récupération des eaux pluviales pour réutilisation sera mis en place.

- Electricité et téléphone : raccordement réalisé depuis le réseau existant.

- Plantations, espaces libres

Le projet s'inscrit dans le respect des arbres existants situés sur le talus (essentiellement des chênes) qui font partie de l'environnement du jardin. Ils sont maintenus dans leur globalité en dehors des emprises nécessaires aux aménagements des accès, du stationnement et des constructions.

SCHEMA GENERAL DU PROJET - CROQUIS – PHOTOS => Voir pages suivantes



SCHEMA GENERAL DU PROJET



Site d'implantation du projet

Chemin niveau de référence pour l'acquittement des visites, et la terrasse plantée du bâtiment d'habitation



Site d'implantation du projet

Le bâtiment sera intégré dans la végétation existante et les dénivelés naturels



Vue du bas du terrain



Vue lointaine

Depuis la route, la maison existante est à peine décelable. Il en sera de même pour la nouvelle construction



Arrivée à la maison existante

À droite le parking existant qui serait légèrement agrandi



Croisement des chemins vers la maison

Le site ne permet pas une construction attenante à l'existant



Référence
appareillage
régional

Sera utilisé
pour le projet
en façade ou
intérieur



Mur terre,
incrustation
de tuiles



Exemple
construction
terre



Exemple
construction
terre



Exemple « Pavillon de thé
ou pavillon de Jardin »



Exemple
construction
régionale

Configuration
semblable au
projet : terrain
en pente, mur
renfort



Exemple
construction
régionale

Structure
pilier/auvent
référence
pour le projet



Exemple
construction
régionale

Pilier
référence
pour le projet



Exemple toit
terrasse
planté

référence
pour le projet
pour la toiture
du logement
et du préau

JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

L'attribution du label « jardin remarquable » par le préfet de région qui répond à des critères d'exigence et de qualité : organisation de l'espace, intégration dans le site, éléments notables, intérêt botanique ou historique, l'entretien (existence éventuelle d'un " plan de gestion "), accueil..., témoigne de l'intérêt patrimonial, paysager et culturel de cet espace jardiné particulier qui s'est construit au sein d'un espace plus vaste à dominante agricole (vignes) et naturelle (berges de l'Herbasse et de l'Isère).

Ce secteur représente un enjeu important pour la commune, au niveau de la reconnaissance d'un patrimoine paysager à valeur culturelle susceptible de contribuer à l'attractivité touristique de la commune, dont la mise en valeur permet de maintenir des activités sur place (deux salariés à plein temps travaillent sur le jardin) et pouvant entraîner des effets induits bénéfiques sur l'économie locale (activités liées au tourisme). Par ailleurs ce secteur peut être aménagé et ouvert à l'urbanisation sans investissement important pour la collectivité. Pour l'ensemble de ces raisons et plus particulièrement pour la valorisation d'un patrimoine « paysager » remarquable, ce projet peut être qualifié d'intérêt général.

...

Valence, le

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N° 1

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 4 septembre 2006

Date de transmission au Préfet : 6 septembre 2006

Mesures de publicité :

- a) Affichage en mairie : 8 septembre 2006
- b) Insertion dans la presse : 8 septembre 2006
- c) Insertion au recueil des actes administratifs :

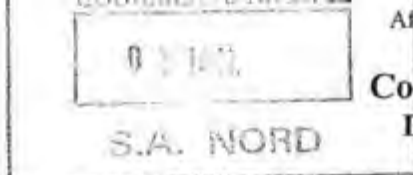
Contrôle de légalité

Date de la lettre au maire :

Date à laquelle la délibération devient exécutoire	8 septembre 2006
--	-------------------------

Copie avec acte :

- Subdivisionnaire de :
- SHV
- SAN / SAN/AA



Commune de Beaumont-Monteux

Délibération du Conseil Municipal

Le dix neuf décembre deux mille cinq à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame GENEVIER Josiane, Maire.

Etaient présents : MM LAURENT Marc, BANC Michel, MONNERON Michel, VANDRE Alain, CHERVET Gilbert, MARIUSSE Michel, SENECLAUZE Bruno, BENISTRAND Agnès, SEYS Cathy-Lise, REYNAUD Marceline.

Absents: CHALAYE Gilbert, BRUNEL Monique, LADRET Philippe, BOISSET Jean-Philippe.

M. Marc LAURENT a été élu secrétaire de séance.

Nombre de membres :	En exercice :	15	Pour :	11
	Présents :	11	Contre :	0
	Votants :	11	Abstention :	0

OBJET: **Modification du P.L.U. de la commune de Beaumont-Monteux**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2004.

A ce jour, la commune souhaite engager une première procédure de modification de son P.L.U.

A cet effet, l'intervention de la Direction Départementale de l'Equipement est sollicitée pour la réalisation et la conduite de l'étude de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal autorise Madame le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré à Beaumont-Monteux, le 19 décembre 2005

Le Maire,

Josiane GENEVIER

u(7)

12 AVR. 2006

DELIBERATION

L'an deux mil six, le 23 mars à 18 H 30,

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes « PAYS DE L'HERMITAGE », dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à La Roche-de-Glun, sous la Présidence de Monsieur MERANDAT Alain.

Date de Convocation : 13/03/06

N° 2006-49

Présents avec voix délibérative :

Josiane GENEVIER et Marc LAURENT (Beaumont-Monteux), Jacques PRADELLE (Chanos-Curson), Raymond FAURE et Pascal AMBLARD (Chantemerle-les-Blés), Chantal BOUVET et Jean HERNANDEZ (Crozes-Hermitage), Marie-Noëlle MOULIN et Olivier DUBOSC de PESQUIDOUX (Erôme), Jean-Claude DELHOME et Monique FAYOLLE (Gervans), Max OSTERNAUD et Marie-Thérèse PROT (Larnage), Michel BRUNET, Yves DUPIN et Annie GUIBERT (Mercuro), Lucien BONNET, Marie-Claude LAMBERT et Daniel ROUX (Pont-de-l'Isère), Alain MERANDAT, Charles PALLANDRE et Hervé CHABOUD (La Roche-de-Glun), Alain LAFUMA et Daniel LEBOUCHER (Serves-sur-Rhône), Gilbert BOUCHET, Xavier ANGELI, Bernadette DURAND, Danielle LECOMTE et Michel PRAL (Tain-l'Hermitage), Gilbert THIVOLLE (Veauvins).

Nbre de membres

En exercice : 32

Présents : 30

Votants : 32

Pouvoirs : Alain SANDON à Gilbert THIVOLLE (Veauvins)

Serge BLACHE à Jacques PRADELLE (Chanos-Curson)

Secrétaire de Séance : Hervé CHABOUD

Objet : MODIFICATION PLU A BEAUMONT-MONTEUX

Monsieur le Président expose :

La Commune de Beaumont-Monteux modifie son P.L.U. Certaines modifications vont avoir une influence sur le règlement de la zone d'Activités de l'Ile.

Le projet de modification du P.L.U. de Beaumont-Monteux, ci-joint en annexe, est présenté aux membres du Conseil Communautaire.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet de modification du P.L.U. de Beaumont-Monteux ci-joint en annexe

Le Président certifie le caractère exécutoire de cet acte après transmission en Préfecture et publication le

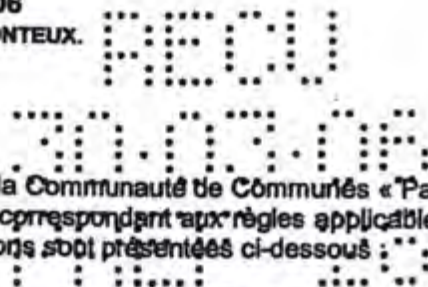
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

Le Président,

Alain MERANDAT





Suite à un courrier de la DDE, la Commune de Beaumont-Montoux demande à la Communauté de Communes « Pays de l'Hermitage » de délibérer sur les modifications relatives aux zones UI et AUai correspondant aux règles applicables sur la zone d'activités de l'île à Beaumont-Montoux et son extension. Les modifications sont présentées ci-dessous :

P.L.U actuel
ZONE UI - AUai

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

« ...
c) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

En secteur Ulf, 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. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur totale des constructions 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 10 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

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 des murs de clôture en bordure des voies publiques ne doit pas dépasser 0,5 m, la hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

« ...
d) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

Proposition de modification
ZONE UI - AUai

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

En secteur Ulf, 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. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur totale des constructions 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 10 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

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 clôture doit être constituée d'un mur de 0,5 m surmonté d'un grillage de qualité ; la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Article 13 - ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

« ...
d) ***En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.***



Suite à la réunion en mairie de Beaumont-Monteux le 20 mars 2006, en accord entre la Commune et la Communauté de Communes « Pays de l'Hermitage », afin d'harmoniser le règlement de lotissement (valable jusqu'en 2008) de la zone d'activités et le règlement du P.L.U, il est proposé d'ajouter les modifications suivantes :

P.L.U actuel
ZONE UI - AUai

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

« ...
Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation, hormis celles prévues à l'article UI 2,
 - hôtelier,
 - agricole.

... »

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

«
Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ulf, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON,

... »

Article 9 - EMPRISE AU SOL

« ...
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité sauf en secteur Ulf où aucune règle n'est fixée.

... »

Proposition de modification
ZONE UI - AUai

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

« ...
Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- b) Les constructions à usage :
- d'habitation, hormis celles prévues à l'article UI 2,
 - agricole.

... »

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

«
Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ulf, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas **celle de la construction à usage d'activités**, avec un maximum de 110 m² de SHON,

... »

Article 9 - EMPRISE AU SOL

« ...
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone **ne dépasse pas celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON**, sauf en secteur Ulf où aucune règle n'est fixée.

... »

commune de BEAUMONT-MONTEUX

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de diffusion

1. Notice explicative

Révision approuvée : 13/12/2004

Modification n°1 le : 04/09/06

maître d'œuvre

direction départementale

de l'Équipement de la Drôme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Drôme

service Aménagement Nord
atelier d'aménagement
4 place Laënnec B.P. 1013
26015 VALENCE cedex
tél : 04/75/79/75/79

COMMUNE DE BEAUMONT MONTEUX

Modification n°1

Notice explicative

Par délibération du 13 décembre 2004, le conseil municipal de la commune de Beaumont-Monteux a approuvé son plan local d'urbanisme.

Aujourd'hui, la commune procède à une première modification de son plan local d'urbanisme, qui porte sur les points suivants :

- Adaptation de l'article 10 des zones UA, UB, UD, UE, UI, AUa et AUai concernant la hauteur des clôtures et leur aspect
- Adaptation de l'article 4 des différentes zones concernant le rejet des eaux de piscine
- Rectification de la rédaction de l'article 4 des zones UD, UI, A et N concernant la desserte en assainissement
- Adaptation de l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UD concernant les espaces libres et les plantations
- Modification des articles UI 1 et AUai 1 concernant les occupations et utilisations du sol interdites
- Modification des articles UI 2 et AUai 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- Modification des articles UI 9 et AUai 9 concernant l'emprise au sol
- Modification de l'article A13 concernant les espaces libres et plantations et espaces boisés classés
- Modification de l'article AUa 13 concernant les espaces libres et les plantations
- Modification de l'article UI 13 et AUai 13 concernant les espaces libres et les plantations
- Modification du Titre VI sur l'aspect extérieur des constructions
- Adaptation de l'article 2 de la zone AUa concernant les conditions d'organisation d'ensemble

1- Le cadre juridique.

L'article L 123.13 du code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 prévoit que :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de

l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a), b) et c), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

2 – Modifications envisagées

Suite à la mise en application du plan local d'urbanisme de la commune de Beaumont-Monteux, il a été constaté des difficultés pour le respect de certaines dispositions. En conséquence, le conseil municipal a décidé d'apporter certaines modifications dans le règlement du plan local d'urbanisme.

- **Adaptation de l'article 10 des zones UA, UB, UD, UE, UI, AUa et AUai concernant la hauteur des clôtures et leur aspect**

Dans un souci de clarifier les règles applicables à l'aspect et à la hauteur des clôtures, la rédaction de l'article 10 des zones UA, UB, UD, UE, UI, AUa et AUai est modifiée.

➤ Ainsi l'article UA10, concernant la hauteur maximum des constructions, prévoyait dans le PLU approuvé que :

Article UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale des constructions... travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre, la hauteur totale est fixée à 2 mètres tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Toutefois, les murs de clôture à l'alignement des voies publiques pourront excéder 1 mètre s'ils sont réalisés en galets apparents, sans pouvoir dépasser 1,7 mètres de hauteur totale.

Cette rédaction est remplacée à l'occasion de la présente modification par :

La hauteur totale des constructions... travaux.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 1 mètre ; la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,70 mètres.

A l'alignement des voies publiques autres que les routes départementales:

- *la clôture doit être constituée d'un mur de 1 mètre, doublé d'une haie vive. Le mur sera surmonté d'un dispositif à claire-voie, le total ne devant pas dépasser 1,70 mètres de hauteur.*
- *toutefois, les murs de clôture pourront excéder 1 mètre s'ils sont réalisés en galets apparents, sans pouvoir dépasser 1,70 mètres de hauteur totale.*

A l'alignement des routes départementales et des espaces publics la clôture sera constituée :

- *soit d'un mur de 1 mètre, doublé d'une haie vive. Le mur sera surmonté d'un dispositif à claire-voie, le total ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur ;*
- *soit par un mur de 2 mètres.*

- De même les Articles UB10, UD10, UE10, AUa10 concernant la hauteur maximum des constructions prévoyaient dans le PLU approuvé que :

La hauteur totale des constructions... travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 1 mètre, la hauteur totale est fixée à 1,70 mètres tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Toutefois, les murs de clôture à l'alignement des voies publiques pourront dépasser 1 mètre s'ils sont réalisés en galets apparents, sans pouvoir dépasser 1,70 mètres de hauteur totale.

Cette rédaction est remplacée à l'occasion de la modification du PLU, par :

La hauteur totale des constructions... après travaux.

En limite séparative, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 1 mètre ; la hauteur totale de la clôture est fixée à 1,70 mètres.

A l'alignement des voies publiques autres que les routes départementales:

- *la clôture doit être constituée d'un mur de 1 mètre, doublé d'une haie vive. Le mur sera surmonté d'un dispositif à claire-voie, le total ne devant pas dépasser 1,70 mètres de hauteur.*
- *toutefois, les murs de clôture pourront excéder 1 mètre s'ils sont réalisés en galets apparents, sans pouvoir dépasser 1,70 mètres de hauteur totale.*

A l'alignement des routes départementales et des espaces publics la clôture sera constituée :

- *soit d'un mur de 1 mètre, doublé d'une haie vive. Le mur sera surmonté d'un dispositif à claire-voie, le total ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur ;*
- *soit par un mur de 2 mètres.*

- Enfin s'agissant des zones UI et AUai, la rédaction des articles UI 10 et AUai 10 dans le plan local d'urbanisme approuvé suivante :

La hauteur totale des constructions... après travaux.

La hauteur des murs de clôture en bordure des voies publiques ne doit pas dépasser 0,5 m, la hauteur maximale est fixée à 2 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Est substituée, lors de la modification n° 1 du PLU, par :

La hauteur totale des constructions... après travaux.

La clôture doit être constituée d'un mur de 0,5 m surmonté d'un grillage de qualité ; la hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.

• Adaptation de l'article 4 des différentes zones concernant le rejet des eaux de piscine

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, l'article 4 des différentes zones indiquait, concernant les eaux de piscine :

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

En raison d'une contradiction avec le règlement communal de l'assainissement, lors de la modification n° 1 du PLU, la commune a décidé d'interdire le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement, le rejet des eaux de piscine s'effectuera par tranchées d'infiltration dans le sous-sol à l'intérieur de la parcelle. La rédaction de l'article est alors modifiée ainsi :

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.

- **Rectification de la rédaction de l'article 4 des zones UD, UI, A et N concernant la desserte en assainissement**

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, il était stipulé dans les articles UD4, UI4, A4 et N4 que le dispositif d'assainissement individuel devait faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

Lors de la modification n° 1, la fin de phrase « explicite de la Mairie » dans ces articles, est supprimée, dans la mesure où cette autorisation ne relève pas de la commune mais du Service Public d'Assainissement Non Collectif créé depuis le 1er janvier 2006 par la communauté de communes.

Ainsi, le paragraphe concernant le dispositif d'assainissement individuel dans ces articles rédigé de la manière suivante dans le plan local d'urbanisme approuvé :

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Mairie.

Est remplacé, lors de la modification n° 1 du PLU, par :

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

- **Adaptation de l'article 13 du règlement des zones UA, UB, UD concernant les espaces libres et plantations**

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, les articles 13 des zones UA, UB et UD concernant les espaces libres et les plantations mentionnaient que « les plantations existantes devaient être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. »

Dans un souci d'atténuer les contraintes pesant sur la constructibilité des parcelles, lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, cette phrase est supprimée.

- **Modification des articles UI 1 et AUai 1 concernant les occupations et utilisations du sol interdites**

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, les articles 1 des zones UI et AUai interdisaient les constructions à usage hôtelier.

Lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, la commune en concertation avec la communauté de communes du Pays de l'Hermitage a décidé d'autoriser les constructions à usage hôtelier dans ces zones d'activités.

En conséquence, le paragraphe des articles UI 1 et AUai 1 du plan local d'urbanisme ainsi rédigé dans le plan local d'urbanisme approuvé :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation, hormis celles prévues à l'article UI 2,*
- hôtelier,*
- agricole.*

Est modifié lors de la modification n° 1 de la manière suivante :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation, hormis celles prévues à l'article UI 2,**
- agricole.**

• **Modification des articles UI 2 et AUai 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

Dans le plan local d'urbanisme applicable, les articles 2 du règlement des zones UI et AUai concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions précisait que les constructions à usage d'habitation étaient autorisées à condition « qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON. »

Lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, la SHON autorisée dans les articles 2 des zones UI et AUai est augmentée, celle-ci pourra atteindre celle de la construction à usage d'activités, sans dépasser 110 m².

Ainsi l'article UI 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions, rédigé de la manière suivante dans le plan local d'urbanisme approuvé :

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UIf, les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON.

Est remplacé lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme par :

a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON.

De même l'article AUai 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions, rédigé de la manière suivante dans le plan local d'urbanisme approuvé :

...

2.2) – Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- industriel et artisanal,*

- d'entrepôt commercial,
- de commerce,
- de bureaux et de services,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON,

Est remplacé lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme par :

2.2) – Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- industriel et artisanal,
- d'entrepôt commercial,
- de commerce,
- de bureaux et de services,
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur SHON ne dépasse pas celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 110 m² de SHON,

• **Modification des articles UI 9 et AUai 9 concernant l'emprise au sol**

Dans le plan local d'urbanisme applicable, il est indiqué dans l'article UI 9 :

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité sauf en secteur UIf où aucune règle n'est fixée. »

Lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, la commune a décidé d'assouplir la réglementation concernant l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités.

En conséquence, l'article UI 9 lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme devient :

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas dépasser celle des constructions à usage d'activité sauf en secteur UIf où aucune règle n'est fixée. »

De même l'article AUai 9, initialement rédigé ainsi :

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité où aucune règle n'est fixée. »

Devient, lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme :

« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas dépasser celle des constructions à usage d'activité ».

- **Modification de l'article A 13 concernant les espaces libres et plantations et espaces boisés classés**

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, il est indiqué dans l'article A13 que :

*«Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (voir croquis ci-dessous).
- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.»*

Dans la mesure où l'objet du PLU n'est pas de vouloir cacher ces bâtiments mais simplement de faciliter leur insertion harmonieuse dans l'environnement, les dispositions prévues paraissent mal adaptées et sont en conséquence supprimées lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme.

- **Modification de l'article AUa 13 concernant les espaces libres et les plantations**

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, il est indiqué dans l'article AUa 13 que :

« Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins six logements, il est exigé un espace vert collectif autre que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Cet espace doit être central et d'un seul tenant. »

La commune de Beaumont-Monteux étant une commune rurale, l'obligation de créer un espace vert collectif d'une surface équivalente au minimum à 10 % du lotissement ou de l'opération est apparue très contraignante et non avenue. En conséquence, lors de la modification n° 1 du PLU, la commune a décidé de réduire cette obligation à 5 %. De plus l'obligation de l'espace vert collectif central et d'un seul tenant est également supprimée, de manière à favoriser des espaces verts plus cohérents en terme d'organisation de l'espace et de traitement des abords des voies.

La rédaction de l'article AUa 13 devient donc lors de la modification n° 1 du PLU :

**« Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins six logements, il est exigé des espaces collectifs autre que voies de desserte (voirie, cheminements, piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
(mail : allée, promenade bordée d'arbres)**

- **Modification de l'article UI 13 et AUai 13 concernant les espaces libres et les plantations**

L'autorisation de lotir la « Zone d'activités de l'Ile » en 12 lots constructibles sur un terrain de 25 000 m² sur la commune de Beaumont-Monteux a été délivrée par arrêté municipal du 7 juillet 1998.

Dans le PLU applicable, le règlement de la zone UI et de la zone AUai précise dans son article 13 – Espaces libres - Plantations :

d) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

Or, plusieurs lots de la zone d'activités industrielles et artisanales, en zone UI du PLU applicable, ont été aménagés avant l'approbation du PLU du 13 décembre 2004 et selon le règlement de la zone d'activités industrielles et artisanales qui ne précisait aucun élément concernant le pourcentage d'espaces verts à réaliser dans chaque opération.

En effet l'article 3.13 du règlement de la zone d'activités était rédigé ainsi :

L'organisation de l'espace a été prévu de manière à privilégier l'aspect végétal.

Le lotisseur interviendra pour sa part sur les parties communes. Dans les parties privatives, les acquéreurs devront respecter les règles indiquées ci-après et avoir pour souci constant le caractère paysager de cet espace d'activités.

. Les séparations entre les parcelles seront matérialisée obligatoirement par des végétaux même en cas de clôture grillagée en limite séparative.

. Des plantations et des espaces verts seront réalisés le long des voies nouvelles.

. Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.

. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Ces dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.

Certains lots ne respectent donc pas aujourd'hui le règlement du PLU applicable, puisqu'ils ont été réalisés avant l'approbation de celui-ci.

En conséquence, pour assurer une certaine cohérence avec les lots déjà réalisés et les futurs lots sur cette zone UI, lors de la modification n° 1 du PLU la commune et la communauté de communes ont décidé de modifier le paragraphe d) du règlement concernant les espaces libres et les plantations en zone UI.

L'article 13 du règlement de la zone AUai, zone prolongeant la zone UI et réservée à une urbanisation future pour assurer l'extension de la zone d'activités économique existante est modifié de la même manière.

La rédaction du paragraphe d) des articles 13 des zones UI et AUai – Espaces libres – Plantations devient donc lors de la modification n° 1 du PLU :

d) En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

• **Modification du Titre VI sur l'aspect extérieur des constructions**

Lors de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, certains paragraphes du titre VI sont apparus comme très contraignants sans justifications particulières en terme de qualité architecturale. Ces modifications portent sur l'aspect extérieur des constructions et plus particulièrement sur la volumétrie, les ouvertures, les toitures, les couvertures et les clôtures.

Lors de la modification n° 1 du PLU, le titre VI est ainsi modifié : la suppression de certains mots ou phrases apparaissent en italique, les mots rajoutés, en gras italique.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Volumétrie

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, avec corps principal à 2 pans

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

Toitures

Les toitures devront avoir *au minimum* deux pans avec une pente de 30 à 40 %, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune. *(cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).*

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

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

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités et les constructions agricoles: *autres que les habitations*

- les couvertures en *fibrociment*, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites
- les tôles ondulées *et les couvertures en fibrociment* sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- les couvertures en tuiles fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

En cas de rénovation ou d'extension, l'utilisation de la même couverture que celle de la construction d'origine est possible.

D - CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Dans les zones UA, UB et AUa, les clôtures en façade des voies publiques ne peuvent être constituées par un mur sur toute sa hauteur, sauf si celui-ci est réalisé en galets apparents.

• Adaptation de l'article 2 de la zone AUa concernant les conditions d'organisation d'ensemble dans le secteur 2 AUa

Dans le plan local d'urbanisme approuvé, le paragraphe du règlement 2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble de l'article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions précise que :

a) Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant :

- pour les secteurs 1AUa, 2AUa, 3AUa et 4AUa sur l'ensemble du secteur concerné,*
- pour le secteur 5AUa sur une surface d'au moins 1,5 ha.*

Par ailleurs, les orientations d'aménagement qui constituent une des pièces du PLU précisent l'organisation de la zone.

Un projet de lotissement couvrant une partie de la zone 2AUa est à l'étude, mais celui-ci n'est actuellement pas réalisable dans le PLU applicable, vu que l'opération d'ensemble doit porter sur l'ensemble du secteur concerné, et que cette zone appartient à deux propriétaires différents dont l'un ne souhaite pas vendre.

Sans remettre en cause les orientations d'aménagement, il paraît possible d'engager l'urbanisation de ce secteur sur une partie de la zone seulement.

En conséquence, lors de la modification n° 1, afin de pouvoir réaliser ce projet, le règlement est modifié, les constructions devront être réalisées, pour le secteur 2AUa, dans le cadre d'opérations d'ensemble sur une surface d'au moins 3 500 m².

La rédaction de l'article devient :

a) Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant :

- pour les secteurs 1AUa, 3AUa et 4AUa sur l'ensemble du secteur concerné,*
- pour le secteur 2 AUa sur une surface d'au moins 3 500 m²,*
- pour le secteur 5AUa sur une surface d'au moins 1,5 ha.*

En conséquence les pièces suivantes sont modifiées :

.le rapport de présentation (préambule)

.les pages 12, 14, 15, 18, 20, 21, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 62, 64, 69, 73, 74, 75, du règlement.