

# Plan Local d'Urbanisme



**- Modification n°2 -**

## **1. Notice explicative**

Approbation : 27/09/2017  
Modification 1 (simplifiée) : 08/07/2019  
Modification 2 :

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 23*  
**5.22.117**

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>. MODIFICATION DU ZONAGE UA / UAC</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	5
<b>3</b>	<b>. MODIFICATION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DANS LE SECTEUR EX-PISCINE / ECOLE</b>	<b>6</b>
3.1	Contexte, objectifs et motivations	6
3.2	Modification du PLU	8
<b>4</b>	<b>. REPERAGE D'UN NOUVEAU BATIMENT POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION</b>	<b>10</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	10
4.2	Modification du PLU	13
<b>5</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>
5.1	Sur la consommation foncière	14
5.2	Sur l'agriculture	14
5.3	Sur les milieux naturels	14
5.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	16
5.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	16
5.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	16
5.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	17
<b>6</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>18</b>
6.1	Pièces écrites modifiées	18
6.2	Pièces graphiques modifiées	18

# 1. Le document d'urbanisme de la commune

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de BEAUMONT-LES-VALENCE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2017. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 08 juillet 2019.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de BEAUMONT-LES-VALENCE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

## La procédure de modification mise en œuvre :

Une deuxième procédure de modification de ce PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- La modification du zonage afin de classer une parcelle de la zone UA en secteur UAc ;
- La modification du règlement concernant la hauteur maximale sur le secteur de l'ex-piscine et de l'école primaire, situé en zone UD ;
- Le repérage d'un ancien bâtiment situé en zone agricole pour autoriser son changement de destination ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

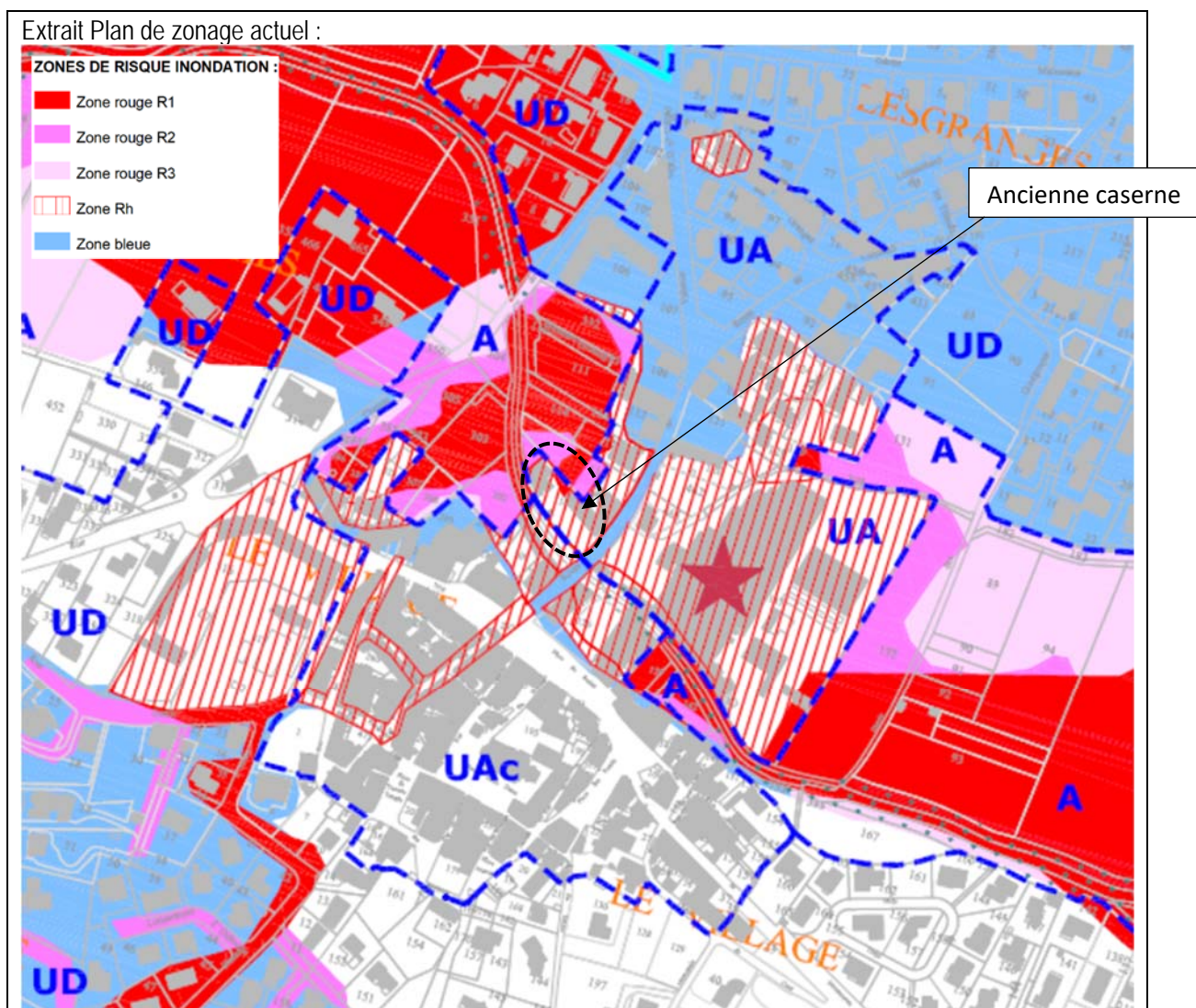
## 2. Modification du zonage UA / UAc

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

#### Présentation de la zone UA et du secteur UAc

La zone « UA » est la zone urbaine correspondant au centre historique de la commune, dont la partie au sud du ruisseau de l'Ecoutay fait l'objet d'un secteur « UAc », distingué du reste de la zone UA afin de préserver la centralité commerciale existante. En effet, les commerces sont autorisés uniquement dans le secteur UAc et sont interdits dans le reste de la zone UA.

Extrait Plan de zonage actuel :



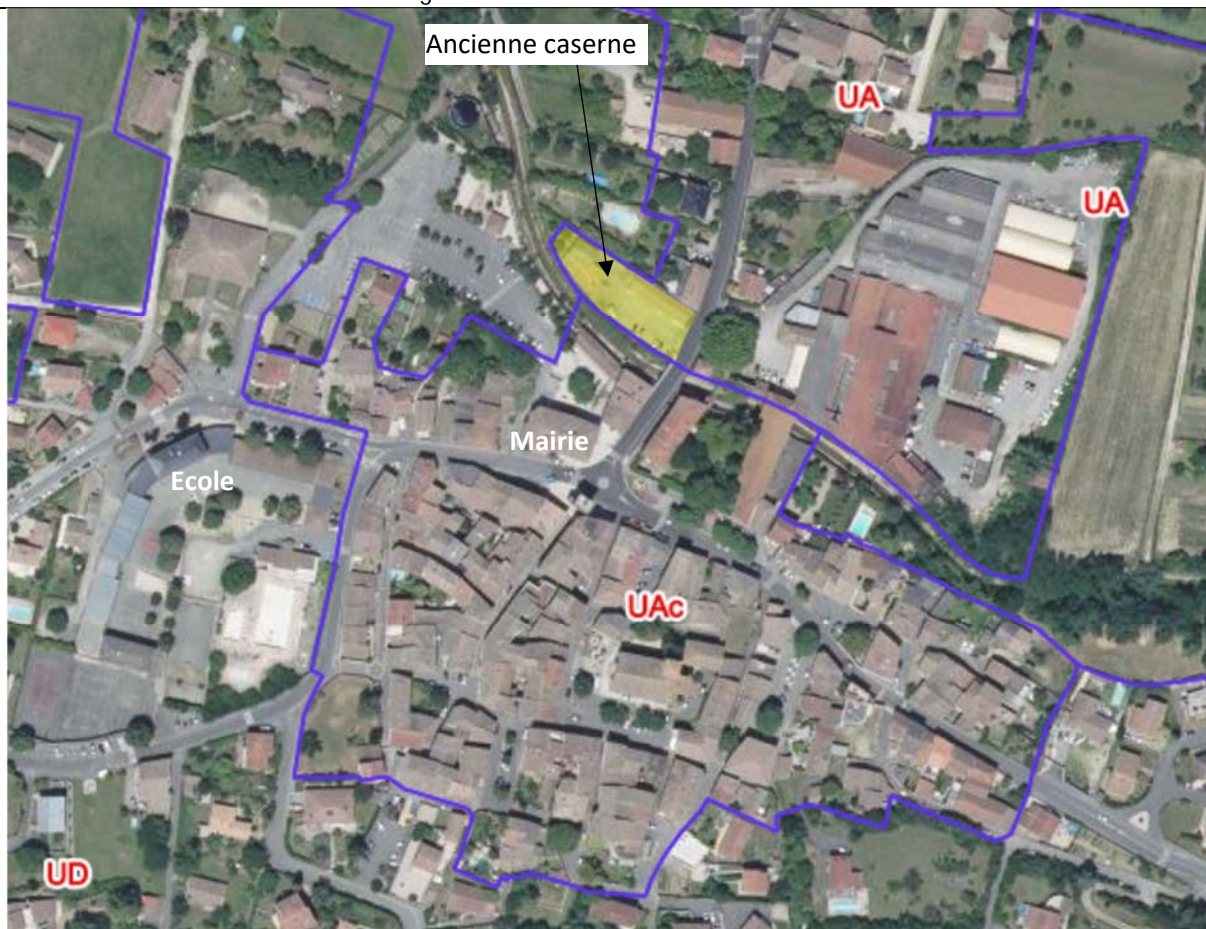
Un projet de commerces de proximité dans l'ancien centre de secours et d'incendie.

Un nouveau centre de secours et d'incendie vient d'être construit dans la zone d'activités au nord du bourg et il remplacera très prochainement la caserne située dans le centre bourg.

Les bâtiments de l'ancienne caserne, qui appartiennent à la commune, font l'objet d'un projet de transformation en vue d'accueillir des commerces de proximité : boucherie, fromagerie et charcuterie-traiteur.



Photo aérienne du centre avec le zonage du PLU actuel



L'emplacement de cette ancienne caserne est adapté à l'accueil de commerces de proximité et ce projet permettra de renouveler et compléter l'offre commerciale du centre village :

- il est situé à proximité immédiate du centre ancien et de la mairie. Il faut noter qu'une boucherie qui était implantée dans le centre ancien a fermé et n'a pas trouvé de repreneur, ses locaux ne pouvant être agrandis.
- il dispose d'un espace de stationnement et un parking public est présent à proximité ;
- il est également relativement proche d'un arrêt de bus (au niveau de l'école).

### Proposition d'évolution du PLU

Le site est situé en zone UA, dont le règlement interdit les commerces. Il est donc proposé d'étendre le secteur UAc, dans lequel les commerces sont autorisés, à cette ancienne caserne, soit 1300 m<sup>2</sup> environ.

Pour information, l'ancienne caserne, comme une grande partie du centre ancien est concerné par des risques inondation :

- le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en décembre 1999 et qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique.
- le secteur est concerné par la zone rouge hachurée de la carte des risques actualisée en 2015 et reportée sur le règlement graphique du PLU. Le règlement écrit du PLU impose les prescriptions à respecter dans ces zones de risques.

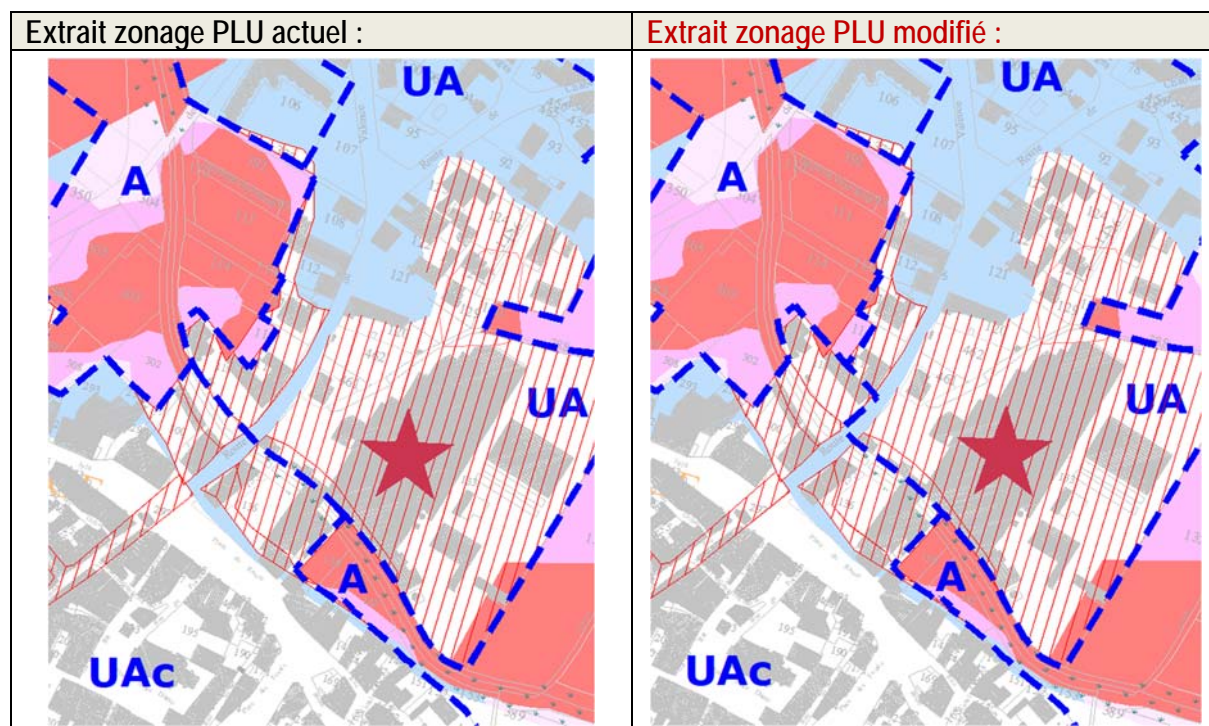
La présente procédure de modification n'apporte aucun changement à la prise en compte des risques dans le PLU. Le projet devra donc respecter les prescriptions du PPRN et les dispositions particulières du PLU qui s'appliquent dans la zone rouge hachurée.

Le projet de transformation de l'ancienne caserne est d'ailleurs étudié en concertation avec le service risque de la DDT de la Drôme.

## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour intégrer l'ancienne caserne des pompiers actuellement classée en zone UA dans le secteur UAc :



Légende des zones de risque inondation :

**ZONES DE RISQUE INONDATION :**

- Zone rouge R1
- Zone rouge R2
- Zone rouge R3
- Zone Rh
- Zone bleue



## 3.

# Modification de la hauteur maximale dans le secteur ex-piscine / école

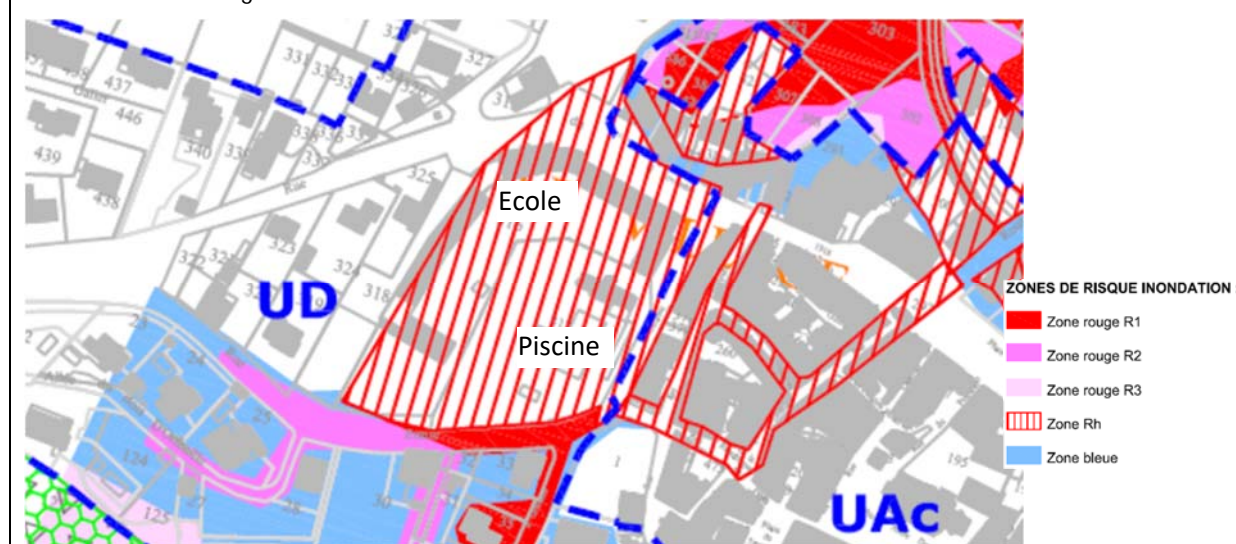
### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

A l'ouest du centre ancien, un vaste tènement est occupé par l'école primaire Pierre Mendès France et par l'ancienne piscine municipale désaffectée depuis 2015.



Ce tènement est classé en zone UD au PLU actuel et est concerné par la zone rouge hachurée du risque inondation :

Extrait Plan de zonage actuel :



L'ancienne piscine municipale n'ayant pas vocation à être réhabilitée, la commune souhaite utiliser le tènement qu'elle occupe (2500 m<sup>2</sup> environ) pour accueillir des logements collectifs sociaux.

Compte-tenu des prescriptions liées au risque inondation dans la zone rouge hachurée (interdiction des sous-sols, hauteur du 1<sup>er</sup> plancher destiné à l'accueil de personnes au-dessus de la cote de référence), le rez-de-chaussée devra être consacré au stationnement des véhicules. La construction de bâtiments en R+2 doit donc pouvoir être autorisée afin que cette opération de logements sociaux soit réalisable.

Or, la hauteur maximale admise en zone UD est de 8 m au sommet, ce qui est insuffisant pour permettre la réalisation de bâtiments en R+2, d'autant que le règlement du PLU interdit les toits plats.

Par ailleurs, si des extensions de l'école s'avèrent nécessaires et compte tenu des contraintes liées au risque inondation, il est souhaitable d'augmenter la hauteur maximale autorisée pour l'école également, afin de permettre l'éventuelle surélévation des bâtiments existants.

Il est donc proposé de délimiter un sous-secteur de la zone UD comprenant l'école et l'ancienne piscine, dans lequel la hauteur maximale des constructions sera portée à 12 m au sommet. Ce secteur sera dénommé UDh.

Il peut être noté que ce secteur UDh est situé dans un ilot contigu au centre ancien classé en zone UA, dans laquelle la hauteur maximale autorisée est déjà de 12 m au sommet.

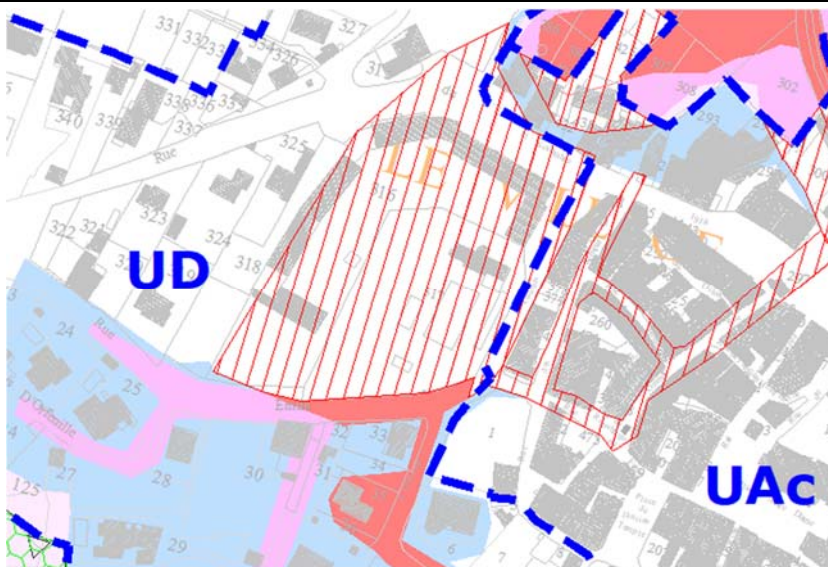


## 3.2 Modification du PLU

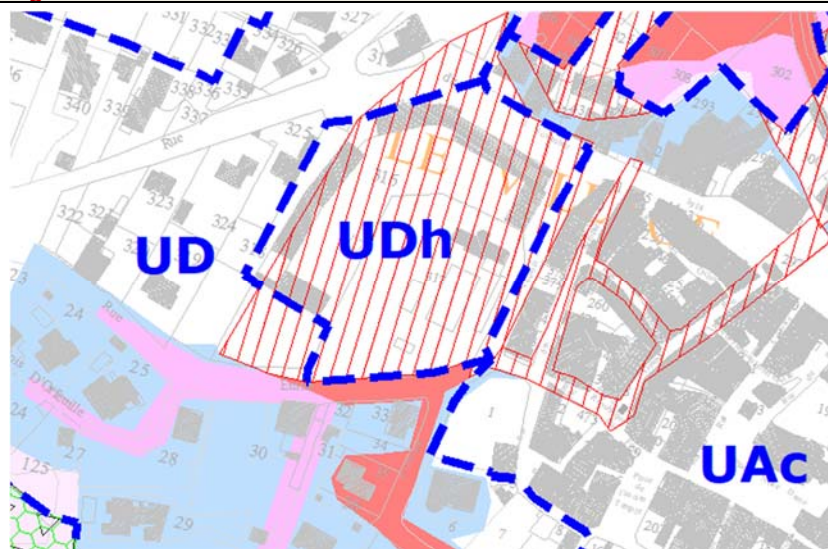
### 3.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour délimiter un sous-secteur UDh dans la zone UD correspondant à l'école Mendes-France et à l'ancienne piscine :

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



> La légende du plan de zonage est modifiée pour prendre en compte la création du sous-secteur UDh

Extrait Légende actuelle :	
<b>LEGENDE :</b>	
<u>Zones Urbaines</u>	
<b>UA</b>	Zone dense du coeur historique de la commune
<b>UAc</b>	Secteur ancien de centralité commerciale
<b>UD</b>	Zone d'extension contemporaine de l'urbanisation
<b>UDind</b>	Secteur relevant de l'assainissement autonome
<b>UDc</b>	Secteur de centralité commerciale
<b>UE</b>	Zone destinée aux activités économiques.
<b>UEa</b>	Secteur où les hauteurs autorisées sont différentes correspondant à la zone de Clairac
<b>UL</b>	Zone destinée à la pratique des sports et loisirs
Extrait Légende modifiée :	
<u>Zones Urbaines</u>	
<b>UA</b>	Zone dense du coeur historique de la commune
<b>UAc</b>	Secteur ancien de centralité commerciale
<b>UD</b>	Zone d'extension contemporaine de l'urbanisation
<b>UDind</b>	Secteur relevant de l'assainissement autonome
<b>UDc</b>	Secteur de centralité commerciale
<b>UDh</b>	Secteur où la hauteur maximale autorisée diffère
<b>UE</b>	Zone destinée aux activités économiques.
<b>UEa</b>	Secteur où les hauteurs autorisées sont différentes correspondant à la zone de Clairac
<b>UL</b>	Zone destinée à la pratique des sports et loisirs

### 3.2.2 Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone UD est complété afin d'intégrer la règle de hauteur spécifique au secteur UDh:

*Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~*

#### Modification du règlement de la zone UD

##### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UD comprend :

- un secteur UDc de centralité commerciale,
- **un secteur UDh dans lequel la hauteur maximale diffère,**
- un secteur UDind dans lequel l'assainissement doit être réalisé de manière autonome.

[...]

##### ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres, **sauf dans le secteur UDh dans lequel la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.**

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments dépassant cette hauteur sont admis, sans surélévation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UD 11.

## 4.

# Repérage d'un nouveau bâtiment pour le changement de destination

## 4.1 Contexte, objectifs et motivations

Dans le PLU actuel, plusieurs bâtiments situés en zone agricole A sont désignés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique (contour épais noir) et le règlement écrit de la zone A prévoit que :

« En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ».

Il faut rappeler que l'article L.151-11 du code de l'urbanisme précise que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

A l'occasion de la présente procédure de modification du PLU, il est proposé de désigner un nouveau bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : il s'agit de l'ancienne minoterie située Chemin des Tromparents, en zone A du PLU.

Ce bâtiment caractéristique de l'architecture industrielle de la première moitié du XXème siècle, est à l'abandon depuis plusieurs décennies. Cet ensemble de plusieurs étages n'est en effet pas adapté aux activités artisanales actuelles.



*Vue depuis le Nord sur le chemin des Tromparents*





*Vue rapprochée depuis le Sud-Ouest sur le chemin des Tromparents*



*Vue depuis le Sud-Ouest sur le chemin des Tromparents*



L'ancienne minoterie est implantée à l'alignement du chemin des Tromparents au pied d'un talus végétalisé d'environ 6 m de hauteur qui se prolonge au sud-est par un espace agricole.

Au sud-ouest de l'ancienne minoterie se trouve une maison d'habitation.

A l'ouest du chemin des Tromparents, longé par un canal, se trouvent d'autres bâtiments dont une partie avait autrefois une fonction de production liée à la force motrice de l'eau du canal (dont une ancienne magnanerie et atelier de tissage déjà en partie repéré au titre de l'article L.151-11 dans le PLU).

Cette ancienne minoterie fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation pour la création de 7 logements, dans le respect des caractéristiques architecturales du lieu.

Le changement de destination pour l'habitat de ce bâtiment ancien à l'abandon permettrait :

- d'éviter que le bâtiment ne se dégrade davantage ;
- de mettre en valeur cet ancien patrimoine industriel et améliorer l'aspect paysager du site ;
- d'offrir quelques logements collectifs atypiques, sans aucune consommation d'espace naturel ou agricole, ni imperméabilisation supplémentaire.

Ce bâtiment se trouve à l'écart de toute construction ou installation agricole et il est séparé des terrains cultivés à l'est par un talus arboré.

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Un dispositif d'assainissement non collectif sera réalisé pour assurer l'assainissement du projet conformément à la réglementation en vigueur sous le contrôle du SPANC<sup>1</sup> géré par Valence Romans Agglomération.

Il est donc proposé :

- d'identifier ce bâtiment dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme,
- de rectifier le règlement de la zone A en remplaçant la mention « les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique ... » par « les anciens bâtiments, repérés sur le document graphique ... » puisque le nouveau bâtiment repéré n'est pas un ancien bâtiment agricole. L'article L.151-11 permet en effet le repérage de « bâtiments » quelle que soit leur destination initiale.

<sup>1</sup> SPANC : Service public de l'assainissement non collectif

## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1 Modification du règlement écrit :

> Le règlement de la zone A est rectifié en ce qui concerne les bâtiments repérés pour le changement de destination :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

#### Modification du règlement de la zone A

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

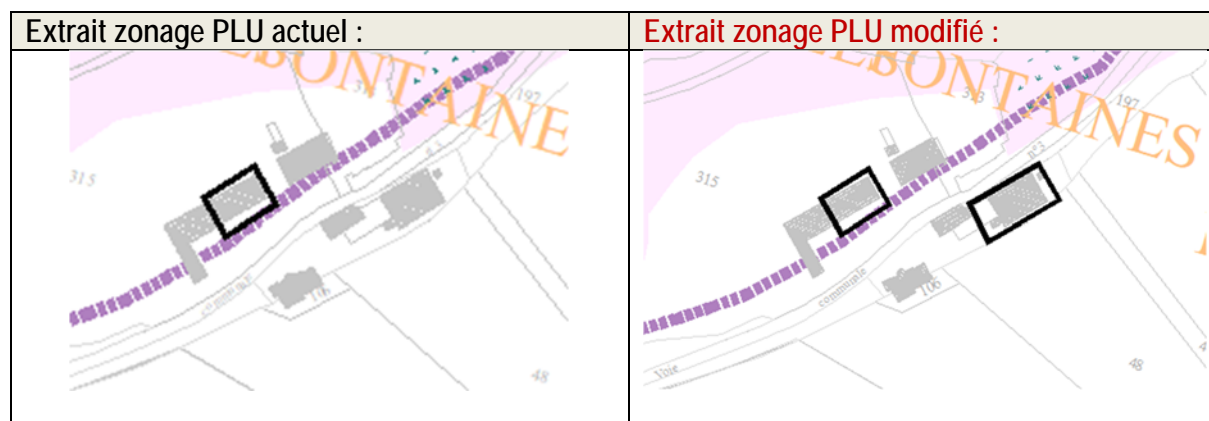
[...]

3- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments ~~agricoles~~, repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site..


[...]

### 4.2.2 Modification du règlement graphique :

> Le règlement graphique est modifié pour repérer (par un contour épais noir) l'ancienne minoterie afin d'autoriser son changement de destination.



Légende (inchangée) :

 Bâtiment désigné au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme qui peut faire l'objet d'un changement de destination



## 5 Incidences de la modification sur l'environnement

### 5.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification aura une incidence positive sur la consommation foncière dans la mesure où :

- il facilitera le renouvellement urbain de deux tènements du centre village : l'ancienne piscine désaffectée depuis 2015 et le tènement de l'ancienne caserne de pompiers ;
- il favorisera le changement de destination d'une ancienne minoterie inadaptée à des fonctions artisanales actuelles pour la création de logements, sans consommation d'espace ;
- il ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur la consommation foncière.**

### 5.2 Sur l'agriculture

✓ Les modifications du règlement concernant deux tènements déjà bâtis et artificialisés de la zone urbaine du centre village n'auront aucune incidence sur l'agriculture.

✓ Le repérage de l'ancienne minoterie afin d'autoriser son changement de destination permettra la réalisation de logements dans la zone agricole. Le bâtiment repéré est à l'écart de tout bâtiment agricole et s'inscrit dans un secteur présentant plusieurs bâtiments (dont des habitations) regroupés de part et d'autre d'une voie communale.

Les terrains agricoles cultivés (grandes cultures) situés à l'est du bâtiment en sont séparés par un talus végétalisé d'environ 6 m de hauteur et de plus de 10 m de largeur.

Le changement de destination sera en outre soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

**Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur l'agriculture.**

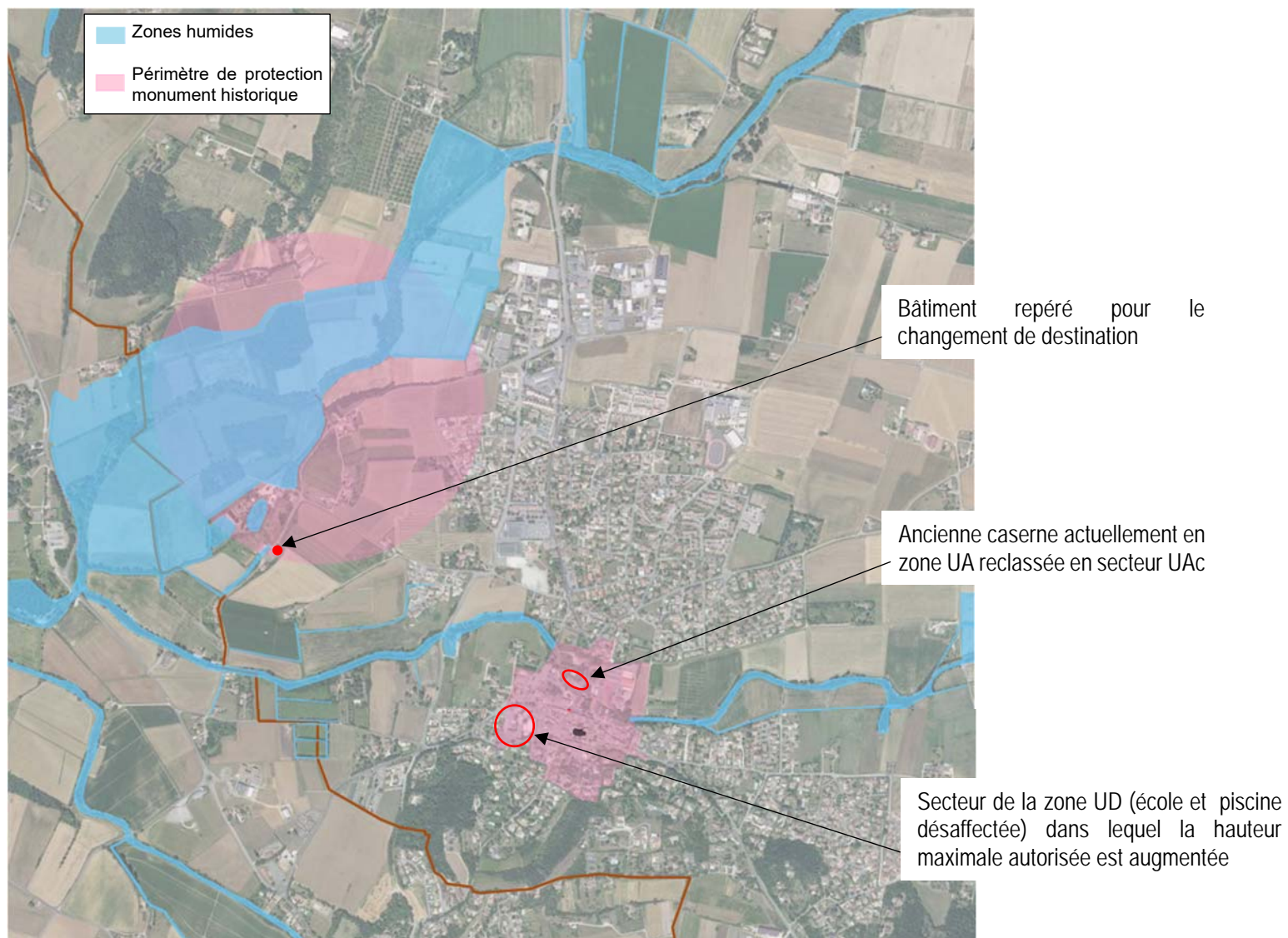
### 5.3 Sur les milieux naturels

✓ Les modifications du règlement concernant deux tènements déjà bâtis et artificialisés, situés en zones urbaines du centre village, n'auront aucune incidence sur les milieux naturels.

✓ Le repérage d'un bâtiment en zone A pour le changement de destination pour l'habitat, aura une **incidence neutre** sur les milieux naturels, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants sur un site déjà entièrement artificialisé et situé en dehors de tout espace naturel à enjeu écologique. Le canal qui longe le chemin des Tromparents de l'autre côté du site est identifié à l'inventaire des zones humides, mais le changement de destination ne génère aucun impact sur cette zone humide, puisqu'il n'entraîne aucune imperméabilisation nouvelle ni ne touche directement cette zone humide.

**Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence sur les milieux naturels.**

## Cartographie des espaces naturels identifiés et des périmètres de protection de monuments historiques et localisation des secteurs concernés par la modification :



## 5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

✓ Les modifications du règlement concernant deux tènements déjà bâtis et artificialisés situés en zones urbaines du centre village n'auront pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines : il s'agit de secteurs déjà entièrement artificialisés dont l'imperméabilisation ne sera pas augmentée. Ces tènements sont desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

✓ Le repérage d'un bâtiment en zone A pour le changement de destination pour l'habitat, n'aura pas ou très peu d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines, puisqu'il s'agit de transformer des volumes bâtis existants. D'autre part, en dehors des secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, des dispositifs non collectifs sont imposés, sous le contrôle de Valence Romans Agglomération qui gère le SPANC.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

## 5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ En facilitant le renouvellement urbain sur deux tènements du centre village : l'ancienne piscine et le tènement de l'ancienne caserne de pompiers, respectivement pour de l'habitat social et des commerces de proximité, le projet de modification confortera la centralité commerciale du centre ancien et contribuera à limiter les besoins de déplacements pour les habitants.

Les deux tènements sont concernés par des risques d'inondation (zone hachurée rouge), mais le projet de modification ne remet pas en cause la prise en compte de ces risques dans le PLU : les prescriptions du PLU concernant la zone hachurée rouge continueront de s'appliquer, ainsi que le Plan de prévention des risques naturels qui est une servitude d'utilité publique annexée au PLU et qui s'impose à lui.

Comme il l'a déjà été précisé, les deux projets concernant l'ancienne caserne et l'ancienne piscine sont étudiés en concertation avec le service risque de la DDT afin de garantir la bonne prise en compte de ces risques.

✓ En favorisant le changement de destination d'une ancienne minoterie inadaptée à des fonctions artisanales pour la création de logements, le projet de modification permettra de retrouver une utilité à cet ancien bâtiment à l'abandon et d'éviter sa dégradation inéluctable.

Ce bâtiment est situé en dehors de toute zone de risque connue.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements et une incidence neutre sur les risques et nuisances.**

## 5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ En permettant la reconversion pour du commerce de l'ancienne caserne et la création d'habitat à la place de l'ancienne piscine désaffectée depuis 2015, le projet favorisera la requalification de ces deux secteurs situés à proximité immédiate du cœur historique du village. Ces deux secteurs sont en outre situés dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques du village (l'église-temple Notre-Dame du Prieuré qui se trouve à l'intérieur du centre historique et la porte fortifiée au nord du centre historique), qui s'impose au PLU.

- Le repérage d'un ancien bâtiment pour le changement de destination favorisera la réhabilitation et la mise en valeur de cet ancien bâtiment industriel dégradé. Ce bâtiment est en outre situé dans le périmètre de protection de la inscrite à l'inventaire des monuments historiques, qui s'impose au PLU.

**Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.**



## 5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par le projet de modification ne sont pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification favorise le renouvellement urbain de tènements déjà artificialisé et la réhabilitation d'une ancienne minoterie, il aura donc plutôt une incidence positive dans la mesure où il n'entraîne pas de modification dans la destination des sols.

Le projet de modification n'est donc **pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie.**

# 6

## LES PIECES MODIFIEES

### 6.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement écrit** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification.

### 6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification.