

# Plan Local d'Urbanisme



Beaumont  
Lès Valence

**- Modification n°2 -**

## 2. Règlement modifié

Pages modifiées

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

---

## ZONE UD

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions contemporaines de l'urbanisation, principalement caractérisés par un tissu urbain de type pavillonnaire. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes, de services.

Un secteur de la zone est concerné par une orientation d'aménagement figurant dans la pièce 2b-Orientations d'aménagement et de programmation, qu'il faudra respecter.

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.

La zone UD est concernée par :

- un **secteur de mixité sociale délimité au titre de l'article L.151-15** du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, imposant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux spécifié sur la légende du règlement graphique.
- **des secteurs de risques inondation**, repérés par des trames particulières sur les documents graphiques du règlement, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UD, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN<sup>2</sup> inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UD, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage** des Tromparents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ces périmètres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

---

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, **sauf en secteur UDc**,
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricoles ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

---

<sup>2</sup> PPRN : Plan de prévention des risques naturels

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

#### **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative d'au moins 3 m.

Les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative.

Dans le cas de construction simultanée de part et d'autre d'une limite séparative, les bâtiments peuvent être implantés sur cette limite.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur la limite séparative.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Dans la limite de 1 m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

#### **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **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.

---

## ZONE A

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur **Ae** correspondant à des activités économiques ;
- un secteur **Atf** correspondant aux terrains familiaux destinés à la sédentarisation des gens du voyage.

La zone A est concernée par :

- des **secteurs de risques inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- des **secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe au PLU**.
- des **zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, dans lesquelles s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les **prescriptions définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- des **secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme –zones humides et corridor écologique-** dans lesquels s'appliquent les **dispositions définies au 8 du titre I « Dispositions générales »** du présent règlement.
- les **périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage** des Trompabouts : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ces périmètres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

---

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

**Dans les secteurs affectés par le PPRN** s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

**Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement. .

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

a) **Dans l'ensemble de la zone A** sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont interdits.

2- Les constructions et installations, y compris classées, strictement nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret numéro 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristiques situées sur l'exploitation agricole). L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article D.722-4 du code rural.

Le logement de fonction de l'exploitation peut être autorisé à condition d'être justifié par la nécessité d'une présence à côté des bâtiments d'exploitation (cas d'un élevage par exemple), avec une surface de plancher limitée à 250m<sup>2</sup>. Dans ce cas le logement sera implanté à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

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- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

5- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, est autorisée dans les conditions suivantes:

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'extension des habitations est limitée à 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

b) **Dans le secteur Atf est autorisé :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être affectées à la sédentarisation des gens du voyage.
- Les constructions à usage d'activité économique à condition de ne pas créer des nuisances, pollutions ou troubles du voisinage et d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage.

c) **Dans le secteur Ae est autorisé :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires particulières pour le voisinage.

**Dans les secteurs affectés par le PPRN** s'applique en plus le règlement du PPRi annexé au PLU.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

**Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.