



## Dossier de Notification

Juillet 2017

Commune de  
**Granges-Les-  
Beaumont**  
(26600)

➤ **Modification N°2  
du Plan Local d'Urbanisme**

**Notification aux Personnes Publiques Associées**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.17.102  
Juil.  
2017

# **Commune de Granges-Les-Beaumont**

## **Modification N° 2 du PLU**

### **BORDEREAU des PIÈCES**

00- Délibération

1 - Notice explicative

2 - Pièces écrites modifiées (Règlement)

3 - Pièces écrites modifiées (OAP)

4 - Pièces écrites modifiées (liste des SUP)

5 - Pièce graphique modifiée (plan de Zonage)

6 - Pièce graphique modifiée (plan des SUP)

*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**1 – Notice explicative**



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juil.-17  
5.17.102

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU ET FERMETURE DE LA ZONE AUA</b>	<b>8</b>
	3.1 Contexte .....	8
	3.2 La modification du PLU .....	10
	3.3 Impacts de la modification .....	14
<b>4</b>	<b>CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) DANS LA ZONE NATURELLE AFIN DE PERENISER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE</b>	<b>15</b>
	4.1 Contexte et Projet .....	15
	4.2 La modification du PLU .....	16
	4.3 Impacts de la modification .....	17
<b>5</b>	<b>CREATION D'UN STECAL DANS LA ZONE NATURELLE AFIN DE PERMETTRE UN MICRO PROJET D'ACCUEIL TOURISTIQUE</b>	<b>18</b>
	5.1 Contexte et Projet .....	18
	5.2 La modification du PLU .....	19
	5.3 Impacts de la modification .....	20
<b>6</b>	<b>AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>21</b>
	6.1 Contexte et projet .....	21
	6.2 Le projet de modification .....	22
	6.3 Contenu de la modification .....	22
	6.4 Impacts de la modification .....	23



<b>7</b>	<b>REPRENDRE LA REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>24</b>
7.1	Contexte et projet .....	24
7.2	La modification du PLU .....	24
7.3	Contenu de la modification .....	25
<b>8</b>	<b>REPERER DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11</b>	<b>26</b>
8.1	Contexte et projet .....	26
8.2	Le projet de modification .....	26
8.3	Contenu de la modification .....	30
<b>9</b>	<b>INTEGRER LE PERIMETTRE D'ETUDE DU PROJET DE DEVIATION DE LA RD 532</b>	<b>31</b>
9.1	Contexte et projet .....	31
9.2	Le projet de modification .....	31
<b>10</b>	<b>METTRE A JOUR L'ANNEXE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>32</b>
10.1	Contexte et projet.....	32
10.2	Le projet de modification.....	32
<b>11</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>33</b>
11.1	Pièce écrite modifiée.....	33
11.2	Pièce graphique modifiée.....	33

## 1

# LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

GRANGES LES BEAUMONT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 2 août 2011. Depuis, ce document a fait l'objet des adaptations suivantes :

- Mise à jour pour la prise en compte du PPRT CHEDDITE le 7 mars 2012 ;
- Modification simplifiée N°1 approuvée le 19 mars 2015 ;
- Mise à jour pour la prise en compte de la servitude ERIDAN le 12 avril 2016 ;

**A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2<sup>ème</sup> procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :**

- Adapter le règlement sur quelques points de détails ;
- Ouvrir à l'urbanisation les zones 4AU et 3AU (de façon partielle) ;
- Refermer la zone AUa située à l'Est du village ;
- Toilettier le règlement des zones A et N de ses dispositions devenues illégales du fait de l'évolution de la réglementation en matière d'urbanisme ;
- Introduire au règlement des zones A et N les possibilités offertes par la loi Macron ;
- Intégrer au plan de zonage le périmètre d'étude du projet de déviation de la RD 532 pris en considération par le Conseil Départemental de la Drôme le 13 mars 2017 ;
- Repérer des bâtiments agricoles pour leur permettre un changement de destination
- Créer un STECAL afin de pérenniser une activité existante ;
- Créer un STECAL afin de permettre une nouvelle activité d'accueil touristique ;
- Mettre à jour l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » afin d'y intégrer les nouvelles servitudes instituées ou modifiées récemment sur la commune ;

## CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun et sera soumis à enquête publique ;**

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

# 2

## ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

*[Art. L142-1 du code de l'urbanisme]*

*Le DOO s'impose aux documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte communale, PLUI), aux documents de planification (PLH, PDU), aux opérations et aux autorisations devant être compatibles avec le SCOT. La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et objectifs du DOO. Chaque collectivité doit ainsi s'approprier les enjeux portés dans le SCOT et les traduire dans ses différents documents.*

Granges-les-Beaumont est classé par le SCOT comme un **village de l'espace périurbain**.

Dans le cadre de l'alliance de villes et des campagnes, le SCOT définit l'espace périurbain, comme espace à renouveler. L'espace « périurbain » est constitué des premières couronnes des pôles urbains. Il est nécessaire de renouveler le mode de développement de cet espace, en proposant de nouvelles formes d'habitat et en créant les conditions pour accueillir davantage d'emplois et une mobilité plus durable.

Les villages de l'espace périurbain doivent prévoir leur développement démographique en cohérence avec la capacité de leurs équipements et visant à permettre le parcours résidentiel complet, tout en permettant le maintien des activités économiques en place et l'accueil de nouvelles, ainsi que la prise en compte d'une offre de déplacement alternative à la voiture individuelle.

### **Les critères à prendre en compte dans le choix de la localisation des extensions urbaines**

Le DOO fixe, au-delà des objectifs de logements ventilés par territoire, des conditions qui doivent être explicitées de manière précise dans les rapports de présentation des PLU ou PLUI pour justifier le choix des sites affectés aux extensions urbaines, au regard de :

- L'usage agricole des terres et des bâtiments et du potentiel agronomique ou économique ;
- La sensibilité environnementale et paysagère et de la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- L'obligation de continuité avec le tissu existant ;
- Les liens avec le niveau d'équipements (scolaires, administratifs, sociaux...), de services et d'emplois de la commune ;
- La desserte par des transports en commun performants ;
- Les possibilités de mobilisation de foncier dans l'enveloppe urbaine.

Les sites retenus doivent être ceux qui impactent globalement le moins sur ces différents aspects. La continuité avec le tissu urbain existant doit être démontrée à chaque fois.

Le recensement des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des communes a été réalisé par le syndicat mixte du SCoT. Celui-ci sera systématiquement transmis aux

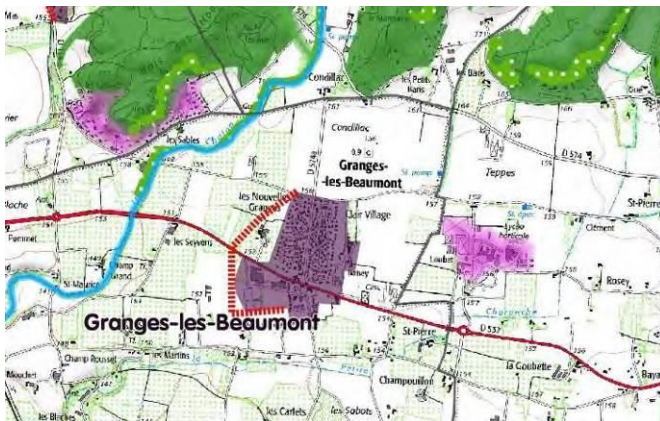
communes ou EPCI se lançant dans une procédure d'élaboration ou de révision de leur document d'urbanisme. Ils doivent s'appuyer sur ce recensement initial et le mettre à jour afin de justifier les surfaces inscrites en extensions.

## Une priorité : la préservation des espaces agricoles et naturels

Afin d'assurer de manière pérenne le fonctionnement agricole et écologique du territoire, les collectivités doivent mettre en œuvre les conditions d'une préservation efficace des espaces agricoles, naturels et forestiers et de leur valorisation, à des fins économiques, sociales, environnementales, identitaires et de qualité de vie.

La préservation de certains secteurs nécessite d'être affirmée de manière plus importante : cela se traduit par l'inscription de fronts urbains. Ces fronts jouent à long terme le triple rôle de :

- protection de l'espace agricole de l'étalement urbain non maîtrisé ;
- de délimitation de la largeur des corridors écologiques ;
- limites pérennes à l'extension urbaine pour lutter contre l'urbanisation diffuse ou l'urbanisation linéaire sur certains axes de déplacement.



Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'atteindre à minima les objectifs de densité moyenne suivants, déclinés en deux périodes :

Niveau d'armature territoriale	Objectifs de densité moyenne en logement/hectare	
	2016-2025	2026-2040
Village périurbain	17	20

Ces objectifs devront être atteints de manière globale sur les zones à urbaniser et sur les emprises foncières de plus de 3 000 m<sup>2</sup> disponibles en zone U des PLU.

Ces objectifs de densité sont à considérer comme des moyennes à l'échelle des différentes opérations des communes, et non comme un minimum à atteindre dans chaque opération. Un travail sur la diversité des formes est ainsi à rechercher. Cet indicateur de densité correspond au nombre de logements sur l'assiette foncière des projets et comprend à ce titre voiries, équipements, espaces publics. Les PLU à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre la mise en œuvre de ces objectifs en termes de formes urbaines.

## L'accueil d'activités artisanales

La création d'emplois dans les communes est encouragée sous toutes ses formes. La création de zones artisanales ou l'accueil d'activités industrielles, est autorisée mais limitée en surface, de l'ordre d'un hectare par commune classée Village périurbain. Ces communes peuvent mutualiser ce potentiel. Les modalités de mise en œuvre sont les suivantes :

- ce besoin est limité au nombre de communes classées village – rural ou périurbain - ou bourg centre dans chaque EPCI (1ha x nb de communes village – rural ou périurbain - et bourg centre, ce qui détermine un potentiel « zones artisanales » à intégrer dans le foncier attribué à chaque EPCI) ;
- ne pas excéder 3 ha par zone dans le cas d'une mutualisation ;
- la création d'une zone artisanale est soumise à l'accord de l'EPCI dont la commune est membre ;
- l'ouverture d'une nouvelle zone de 1ha sera conditionnée par le remplissage des sites existants de même vocation sur la commune ou les communes voisines ;
- principe de continuité urbaine : pas d'implantation isolée, mais le point de départ n'est pas forcément l'enveloppe urbaine principale ;

En outre, dans tous les espaces du Grand Rovaltain, et plus particulièrement dans les villages ruraux ou périurbains et les bourgs centres, des espaces de co-working seront développés.

## Traduction des objectifs du DOO du SCOT à la commune de Granges les Beaumont :

- Production de 60 logements environ sur la période 2016 à 2025 (10 ans), soit 6 logements par an ;
- Atteindre une densité moyenne de 17 logements par hectare sur la même période ;
- Atteindre une densité moyenne de 20 logements par hectare sur la période 2026/2040 ;
- Proposer une typologie variée de logement : 50% d'individuels, 30% de logements intermédiaires et accolés et 20% de logements collectifs ;
- Pour les activités le PLU ne pourra prévoir plus d'un hectare de zone d'activité nouvelle, sauf à mutualiser ce développement avec des communes voisines ;

## Analyse de la compatibilité du PLU :

Le PLU devrait donc proposer environ **3,5 à 4 hectares** de zone constructible à vocation d'habitat et **1 hectare** de zone constructible à vocation d'activités. (Jusqu'à 3ha si Granges les Beaumont s'entend avec les communes voisines pour regrouper les activités économiques sur son seul territoire) ;

Aujourd'hui, le PLU opposable propose :

- **7,5 ha** de zone à vocation d'activités économiques (AU<sub>i</sub> et 1AU) – en fait seulement **3,5 ha** si l'on considère que la zone AU<sub>i</sub> est en cours d'urbanisation (PA délivré récemment pour un projet de pépinière d'entreprises) ;
- **7,55 ha** de zone à vocation de logements (AU<sub>a</sub>, 3AU et 4AU)

Le PLU n'est donc pas tout à fait compatible avec les orientations du SCoT.

Pour rendre le PLU compatible avec le SCoT, il serait nécessaire de réduire de 2,5 ha la surface des zones destinées à l'accueil d'activités économiques et de réduire de 3,55 à 4,05 ha la surface des zones destinées à l'accueil de logements.

### **Procédure à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité du PLU :**

Réduire les surfaces réservées aux activités de 2,5 ha (sur 3,5 ha disponibles) représente une réduction de 71% ;

Réduire les surfaces réservées à l'habitat de 3,55 à 4,05 ha (sur 7,55 ha disponibles) représente une réduction de 47% à 54% ;

Ces modifications substantielles seraient susceptibles de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuel.

La mise en compatibilité du PLU ne pourra donc être conduite qu'à travers une révision générale du PLU, ou éventuellement par l'intermédiaire d'une mise en compatibilité conduite par le représentant de l'Etat, si la commune n'a pas approuvé la révision dans un délai de trois ans.

Compte tenu des adaptations à apporter, il n'est donc pas possible de profiter de la présente procédure de modification pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Granges-les-Beaumont avec le SCoT du Grand Rovaltain.

Il est utile de remarquer que le PLU de Granges les Beaumont ayant été approuvé le 2 août 2011, les zones AU fermées du PLU auront 9 ans le 2 août 2020. Elles seront alors considérées comme des zones agricoles ou naturelles puisqu'une révision sera nécessaire à leur urbanisation.

Le PLU serait alors certainement compatible avec le SCOT et une simple mise à jour (ou modification simplifiée) entérinant la « disparition » des zones AU de plus de 9 ans permettrait d'afficher clairement la compatibilité du PLU avec le SCOT.

# 3

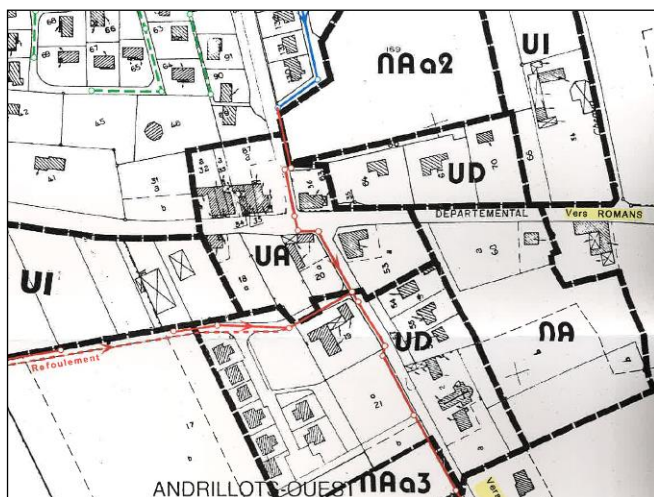
## OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU ET FERMETURE DE LA ZONE AUa

### 3.1 Contexte

Les zones d'urbanisation futures vouées à l'habitat et restant disponibles à ce jour sont les suivantes :

#### Zone ouverte à l'urbanisation

- Zone AUa – Ouest du village : zone investie et en cours d'urbanisation – elle n'est donc plus disponible pour recevoir de nouveaux logements ;
- Zone AUa – Est du village (1,24 ha) : zone vierge mais qui présente les contraintes suivantes : non desservie par les réseaux et problématique d'accès à la RD 532 en l'absence de carrefour sécurisé au droit de la zone. Elle n'est donc pas mobilisable à court terme sans travaux de renforcement des équipements publics ;



On le voit sur le plan du réseau d'assainissement ci-joint, la zone AUa Est du village (zone NA sur le plan) n'est pas raccordée au réseau collectif. Les autres réseaux suivent le même tracé.

#### Zone nécessitant une ouverture à l'urbanisation

- Zone 3AU – partie à l'ouest de la voie communale (2,65 ha) : zone vierge en continuité au sud de l'urbanisation récemment réalisée sur le village. Desservie par les réseaux au nord ; En contact direct avec la voirie communale ; mobilisable facilement.
- Zone 3AU – partie à l'est de la voie communale (2,26 ha) : zone vierge en extension au sud du village. Connecté à celui-ci par une maison d'habitation isolée au sud de la

Mairie. Non directement desservie par les réseaux ; Mobilisable si extension de réseau programmée.

- Zone 4AU – Nord-Est de la zone Urbaine (1,4 ha) : zone vierge en extension à l'est des quartiers pavillonnaires de la partie nord du village. Desservie par les réseaux au nord ; Mobilisable facilement mais une partie (2.700 m<sup>2</sup> environ) inconstructible du fait d'un risque d'inondation.

### **Zones urbaines**

- Zone Ub : centre village : pas de capacité d'accueil ni de densification ;
- Zone Uc : extensions pavillonnaires : pas de capacité d'accueil ni de densification ;
- Zone Ud : hameaux à l'écart sans assainissement collectif : pas de capacité de densification mais accueil possible de 3 à 5 constructions par division de terrains pavillonnaires au quartier Saint-Pierre ; Peu probable à court et moyen termes ;

Les zones urbaines ne présentent plus de capacité de densification et une très faible capacité d'accueil de constructions nouvelles (3 à 5 logements)

### **Zones ayant une autre vocation**

- La zone 1AU est une zone fermée à vocation d'accueil d'activités économiques ;
- La zone 2AU quant à elle est une zone fermée à vocation d'accueil d'équipements publics et d'aménagements récréatifs et de loisir de plein air ;
- Enfin, la zone AU<sub>i</sub> est une zone urbanisable à vocation d'activités économiques ; Elle vient de faire l'objet d'un récent permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement à vocation d'activités (pépinière d'entreprises).

En conclusion, la commune ne dispose plus que d'une zone AU<sub>a</sub> ouverte de 12400 m<sup>2</sup> pour accueillir de nouveaux logements pour ces prochaines années. Cette zone présentant les contraintes exposées ci-dessus (pas d'accès sécurisé à la RD 532 et insuffisance des réseaux) sera difficilement mobilisable à court terme.

Afin de permettre de répondre au besoin en logements il est nécessaire d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU du PLU.

Compte tenu de leur position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics à proximité immédiate, il est proposé d'ouvrir la partie ouest de la zone 3AU (2,65 ha) et une partie de la zone 4AU au nord. La partie sud restant fermée, ce sont environ 10.400 m<sup>2</sup> qui seront ouverts à l'urbanisation dont 3.200 m<sup>2</sup> non constructibles en raison d'un risque d'inondation.

La zone AU<sub>a</sub> à l'Est du village serait, quant à elle, refermée en raison du manque d'équipements publics pour assurer sa desserte.

Au final, le PLU modifié proposerait ainsi 3,7 ha environ de zone AU<sub>a</sub> ouverte à l'urbanisation et 3,9 ha de zone AU fermées.

Ces 3,7 ha de zones AU<sub>a</sub> ouvertes permettraient de répondre aux besoins en matière de logements préconisés par le SCOT à l'horizon 2025, soit une soixantaine de logements possible avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare.

Les zones AU fermées outrepassent les besoins de la commune sur les 10 à 12 prochaines années, mais comme cela a été exposé plus haut, il n'est pas possible de supprimer ces



zones dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, en raison de la remise en cause des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## 3.2 La modification du PLU

**Elle consiste en une modification du règlement graphique du PLU :**

- la zone AUa située à l'ouest du village est intégrée à la zone Uc contiguë car elle est urbanisée ;
- la partie ouest de la zone 3AU est ouverte à l'urbanisation et classée en zone AUa ;
- la zone 4AU est ouverte à l'urbanisation et classée en zone AUa sauf pour son extrémité sud qui reste classée en zone 4AU ;
- la zone AUa de l'est du village est refermée en zone 3AU pour les raisons évoquées ci-dessus ;

L'ouverture à l'urbanisation représente environ 3,7 ha. La zone AUa refermée représente 1,24 ha.

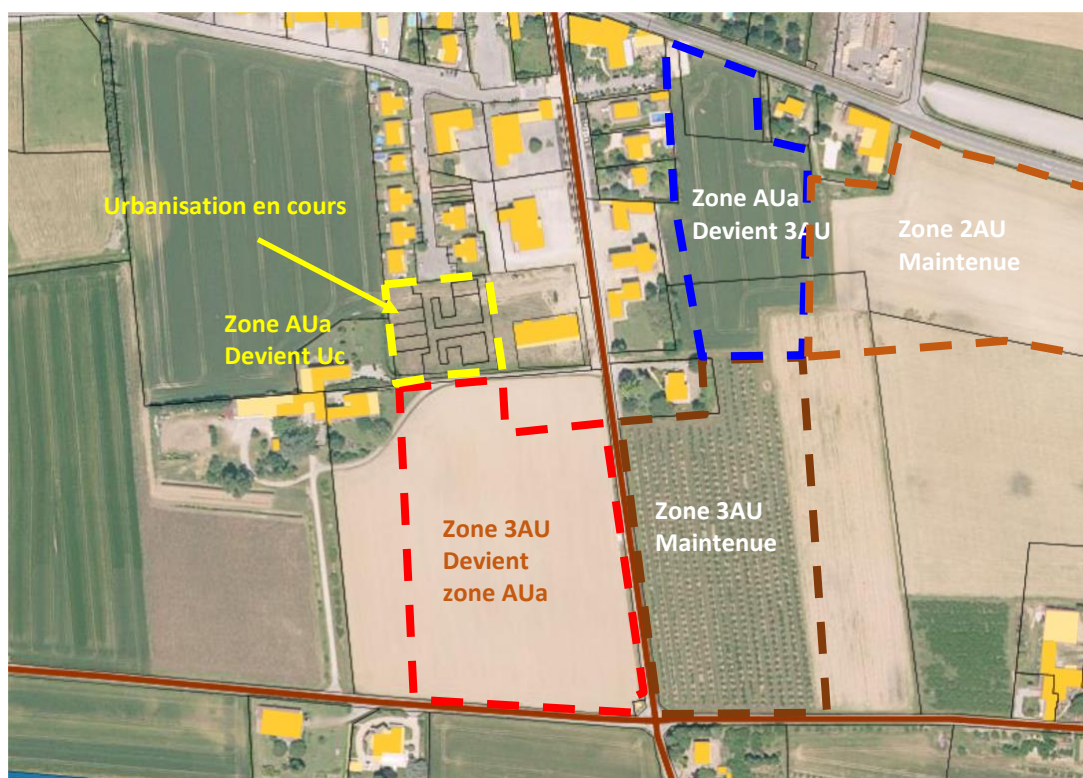
**Elle consiste également en une mise à jour des emplacements réservés :**

- L'emplacement réservé R9 est réalisé. Il est donc supprimé ;
- L'emplacement réservé R7 est également réalisé (sur un tracer différent). Il est donc supprimé ;
- Les emplacements réservés R4 et R5 ne seront utiles que lorsque la zone 3AU sera ouverte à l'urbanisation. Ils sont pour l'instant supprimés.

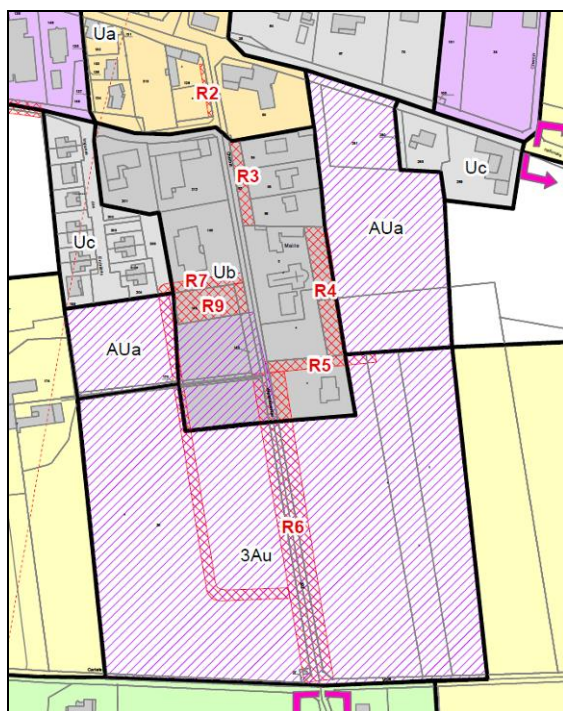
**Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :**

- L'article 6 des dispositions Générales est complété légèrement pour préciser que dans les secteurs soumis à risques d'inondation, sont autorisés :
- « les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics [ou d'intérêt collectifs](#), sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...) ».....

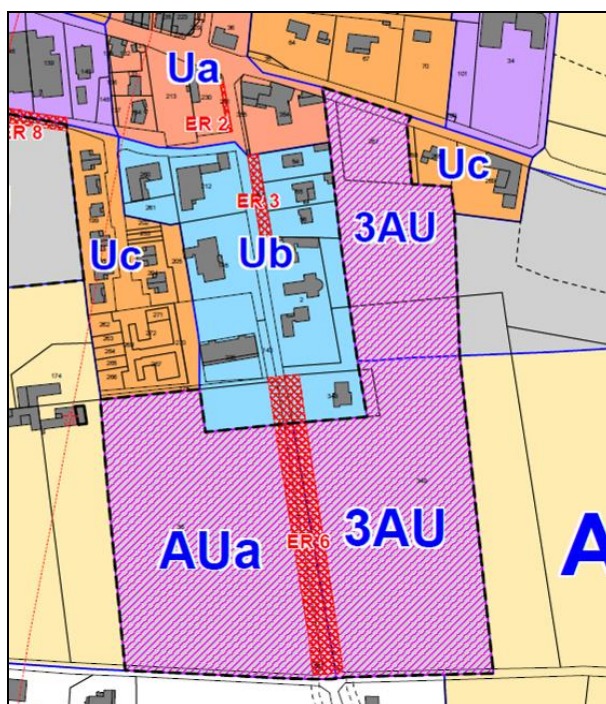
## Secteur Sud du Village



Extrait zonage PLU actuel :

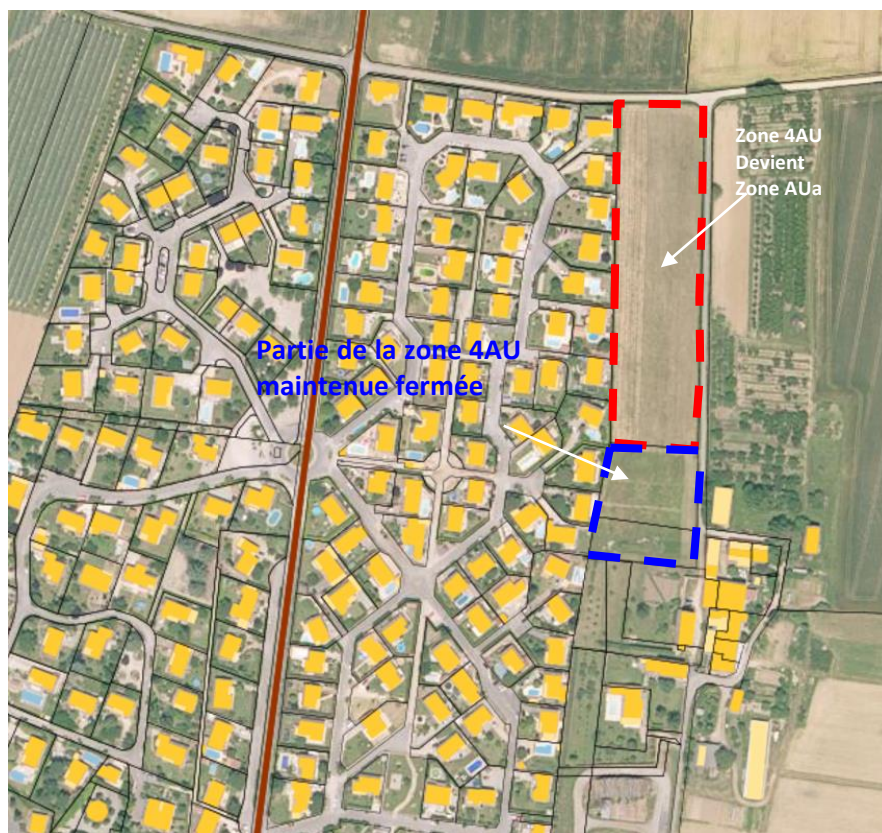


Extrait zonage PLU modifié

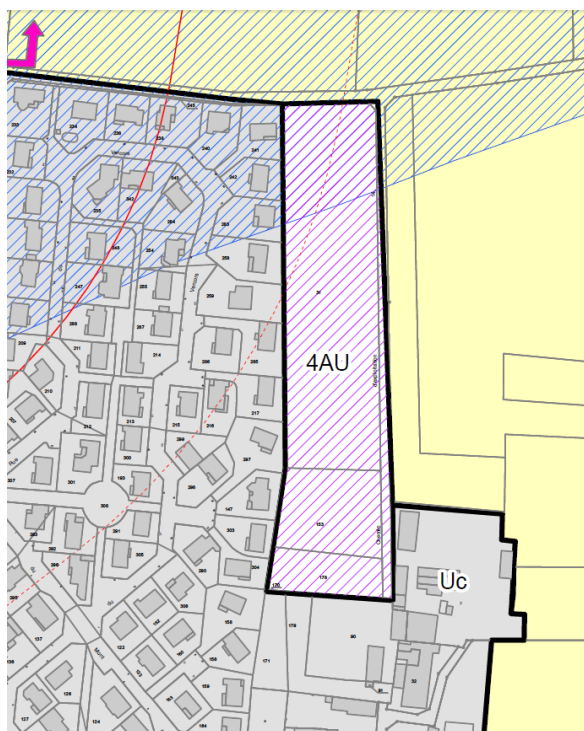




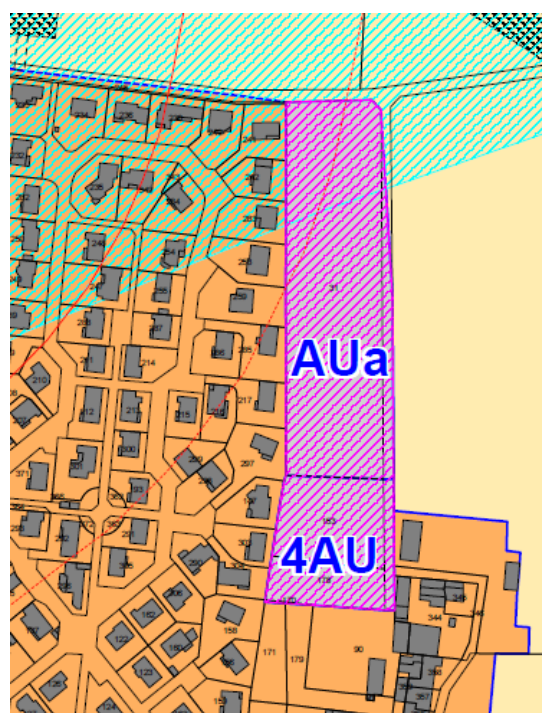
## Secteur nord du Village



Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié



## Elle consiste également en une modification des OAP :

La modification sur ce point consiste en un complément apporté aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de proposer des OAP pour les deux nouvelles zones AUa ouvertes à l'urbanisation.

Pour la zone AUa du sud-village, les OAP imposeront notamment la réalisation d'environ 46 à 50 logements sur les 2,65 ha de la zone ; Pour celle du nord, il sera demandé la réalisation d'environ 12 à 14 logements.

Dans les deux cas, il sera demandé que la zone s'urbanise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. *(ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone prévus par les OAP – à valider par les élus)*

Schéma d'OAP pour la zone AUa Sud

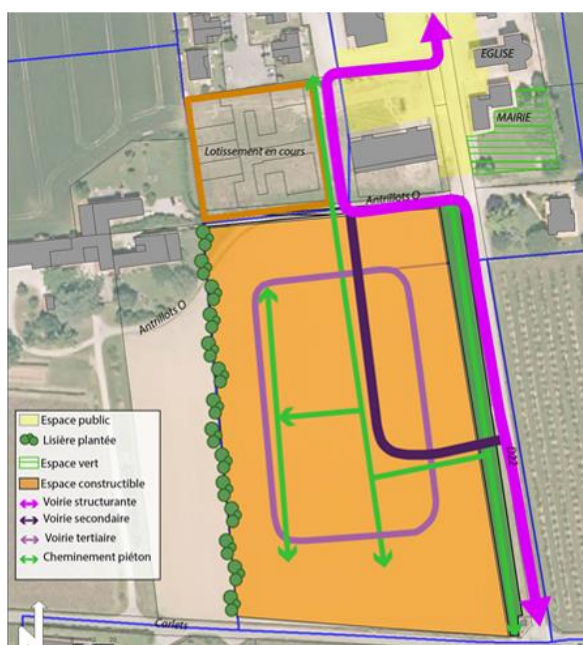
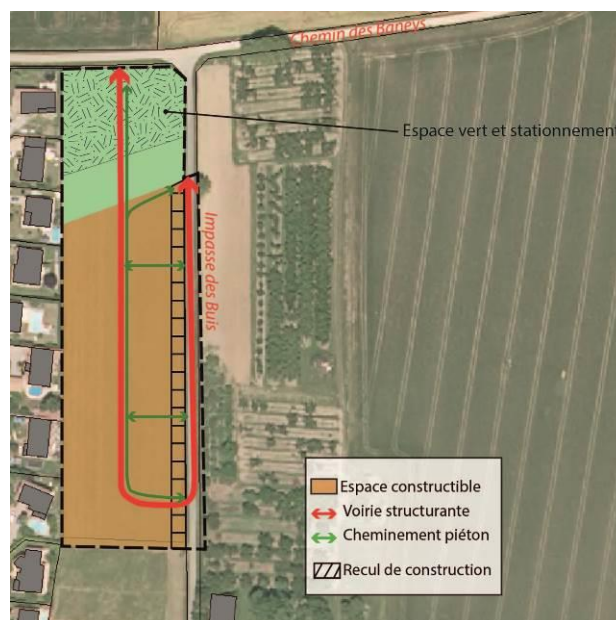


Schéma d'OAP pour la zone AUa nord



Les Orientation d'Aménagement et de Programmation sont également allégées pour supprimer les schémas très précis imposant un profil en travers type pour les voiries des opérations nouvelles. Ces schémas côtés comportent une précision très importante qui ne permet pas la compatibilité mais exige la conformité. En outre, ils imposent un double cheminement doux de part et d'autre de la voie accompagné d'un double alignement d'arbres, ce qui suppose des voiries très larges peu compatibles avec le caractère rural de la commune et peu compatible avec la nécessaire économie du foncier.

### 3.3 Impacts de la modification

L'ensemble des deux secteurs ouverts à l'urbanisation est constitué de parcelles agricoles aujourd'hui cultivées.

Le principal impact de la modification du PLU pour ce point sera le prélèvement de surface agricole au profit de surface vouées à l'accueil de logements. Mais cela sera compensé par la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT qui conduira à rendre à l'espace agricole environ 11 ha de zones actuellement classées constructibles à court et moyen termes.

Les deux secteurs ouverts à l'urbanisation se trouvent dans la continuité immédiate du village et constitue une extension de l'urbanisation logique dans les deux cas. Leur situation en retrait de la route départementale 532, à l'arrière du premier rideau d'urbanisation, entraîne l'absence de co-visibilité entre les deux zones ouvertes et la route départementale.

Ces deux secteurs permettront un développement de l'habitat sans impact majeur sur le grand paysage.

L'urbanisation des deux secteurs n'entraînera pas non plus d'impacts ni sur l'environnement ni sur les déplacements.

Ils sont tous les deux raccordés à l'ensemble des réseaux et à la voirie qui dessert le village ;

# 4

## **CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) DANS LA ZONE NATURELLE AFIN DE PERENISER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **4.1 Contexte et Projet**

L'Hôtel – Restaurant « Les Vieilles Granges » est situé à l'extrême sud-est du territoire communal, non loin des Berges de l'Isère, à proximité de la voie verte de l'Isère. Cet hôtel restaurant propose 11 chambres et appartient au label Logis de France.

L'intégralité des bâtiments et des terrains attenants de l'hôtel et du restaurant sont situés dans la zone N du PLU.

Afin de permettre à l'hôtel – restaurant de pérenniser ses activités actuelles et de développer d'éventuelles activités connexes, le règlement du PLU actuel autorise, en zone N, les extensions des hôtels et commerces existant dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON.

Si ces dispositions sont devenues illégales du fait de la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme issue des lois Grenelle, ALUR et Macron, elles sont également insuffisantes pour permettre les projets de développement envisagés par les gérants de l'hôtel-restaurant des Vieilles Granges.

En effet, ils souhaiteraient améliorer la qualité des prestations offertes à leur clientèle en construisant une piscine et ils envisagent également de construire un petit local pour l'accueil des usagers de la voie verte afin de proposer boissons et restaurations rapides.

Bien que modestes, ces deux projets ne sont pas réalisables en l'état du règlement de la zone N du PLU de Granges-les-Beaumont.

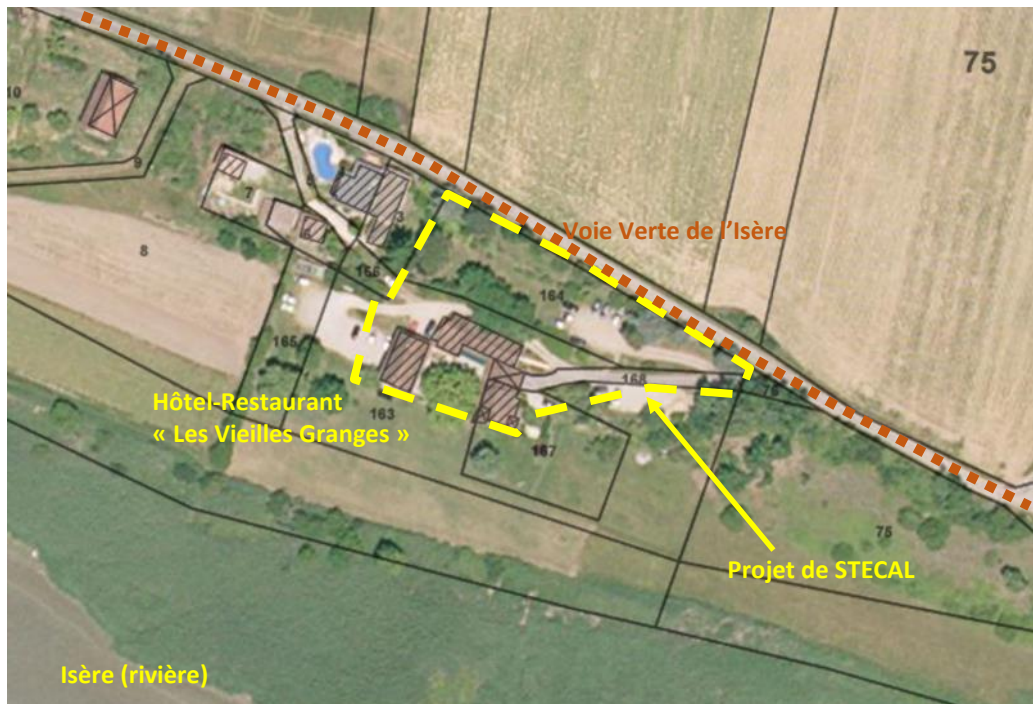
Il serait donc nécessaire de permettre la réalisation de constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, ainsi que leurs annexes.

L'hôtel-restaurant et ses abords sont classés en zone naturelle.

Il est donc envisager de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé « Na1 » et englobant l'hôtel-restaurant des Vieilles-Granges ainsi que les parcelles composant ses dépendances. Dans ce secteur Na1, seront autorisées les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration, les extensions des constructions existantes à usage d'hébergement hôtelier et de restauration ainsi que les annexes et piscines qui sont liées à ces activités.

Ce secteur Na1 concerne l'hôtel-restaurant lui-même ainsi que les parcelles ZH 163, 164, 167 et 168 situées au sud de la voie communale (qui fait office de vélo-route sur ce tronçon). Il représente une surface de 3.200 m<sup>2</sup>.



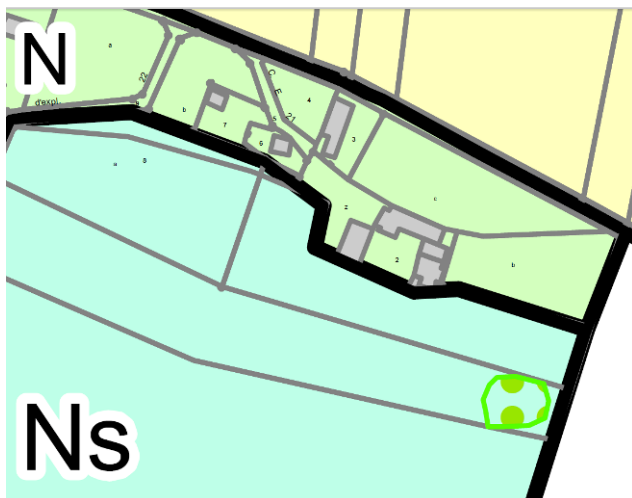
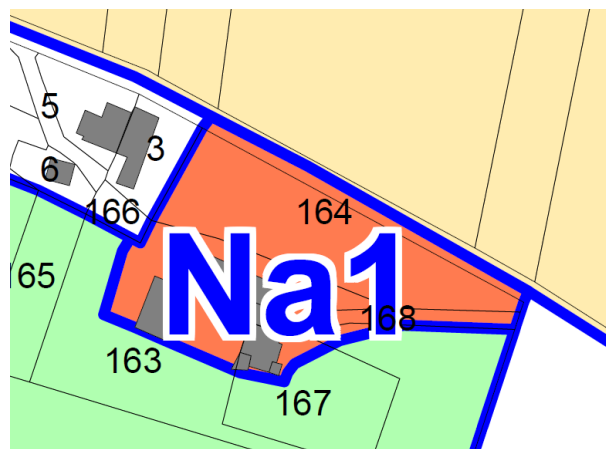


Comme le prévoit l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la création de ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sera soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## 4.2 La modification du PLU

Elle consiste :

- en une **modification du règlement graphique du PLU** : le tènement occupé par l'hôtel-restaurant ainsi que les parcelles ZH 164, 168 et 163, 167 pour partie, aujourd'hui situés en zone N généraliste, feront l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé « Na1 » ;
- en une **modification du règlement écrit** afin de :
  - compléter le chapeau présentant le caractère de la zone N pour préciser l'existence du secteur Na1 et son objectif ;
  - compléter **l'article 2** du règlement de la zone N pour autoriser dans le secteur « Na1 » :
    - L'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration ;
    - Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
    - Les annexes et piscines liées aux constructions existantes.

Extrait zonage PLU actuel :Extrait zonage PLU modifié

## 4.3 Impacts de la modification

Cette modification aura un impact paysager et environnemental modeste pour les raisons suivantes :

- le secteur Na1 qui doit permettre la pérennité des activités de l'hôtel-restaurant occupe une surface très modeste de seulement 3.200 m<sup>2</sup> dont un tiers est déjà occupé par les bâtiments et équipements existants ;
- Le secteur Na1 est situé en contrebas de la voie communale des Vieilles-Granges,
- L'extension des constructions existantes est limitée à 20% de la surface de plancher existante ;
- Les constructions nouvelles sont limitées à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 3 mètres pour les annexes ;
- Le tènement n'a plus de vocation agricole ni naturelle puisqu'il est occupé par l'hôtel-restaurant et ses dépendances (stationnement, voie d'accès, etc...) depuis de nombreuses années ;
- Le terrain étant situé en bordure d'une voie communale, la création éventuelle de constructions nouvelles ne nécessitera pas de travaux de voirie ou d'accès ;

Il aura un impact économique certain car il permettra de stabiliser la pérennité d'une activité économique.



# 5

## CREATION D'UN STECAL DANS LA ZONE NATURELLE AFIN DE PERMETTRE UN MICRO PROJET D'ACCUEIL TOURISTIQUE

### 5.1 Contexte et Projet

Dans le secteur des « Fontaines », au sud de la commune, des particuliers souhaitent développer un micro-projet d'accueil touristique, à proximité de leur habitation, afin de proposer une offre ponctuelle et limitée d'hébergement touristique.

La parcelle est aujourd'hui classée en zone naturelle N (parcelle ZI 134). Le terrain support du projet est une terrasse étroite « coincée » entre deux talus des berges de l'Isère. Il est occupé par une lande inexploitée, partiellement boisée.

Le projet, très modeste, serait installé sur cet espace sans valeur à proximité de l'habitation.

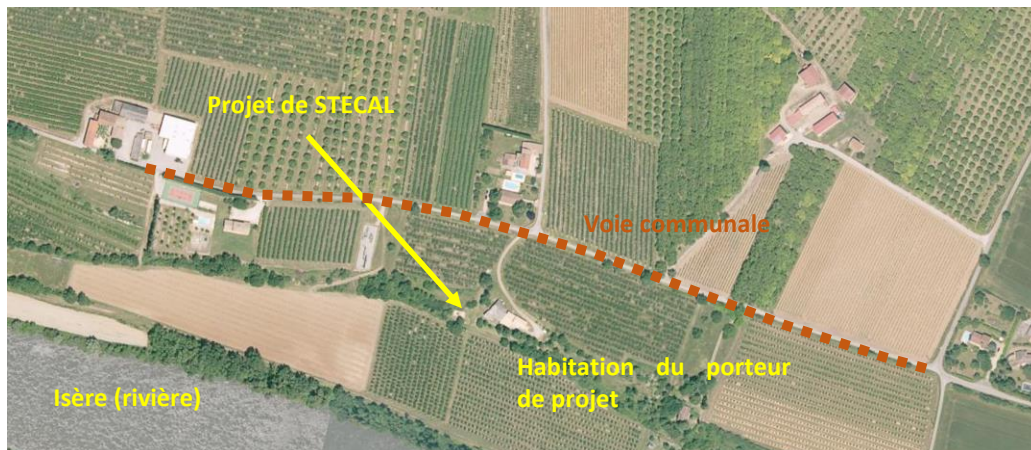


Dans la mesure où ce projet permet de renforcer l'économie communale de diversifier les activités économiques et de promouvoir une offre en matière de tourisme vert, il apparaît opportun pour la commune de favoriser sa réalisation et de prévoir la création d'un secteur Na2 sur les terrains susceptible d'accueillir le projet.

Dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) seront autorisées les constructions à vocation d'habitat léger de loisir dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce secteur Na2 concerne uniquement la parcelle ZI 134 située à proximité de l'habitation des porteurs du projet. Il représente une surface de 800 m<sup>2</sup> environ.

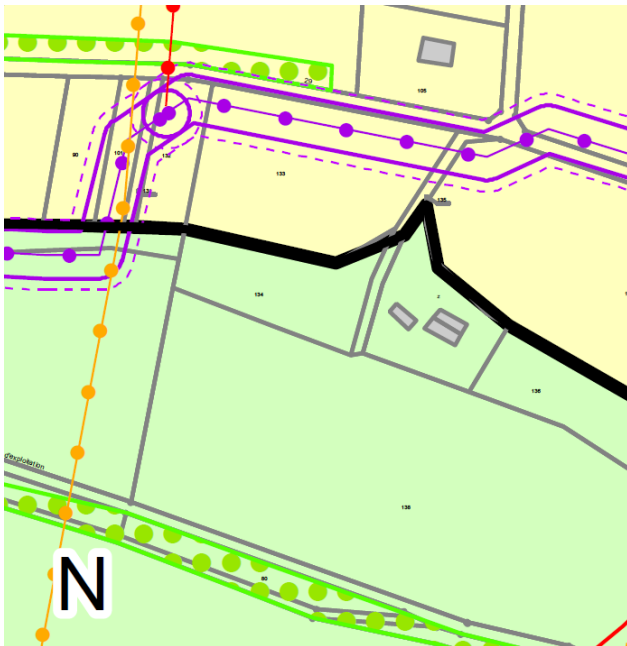
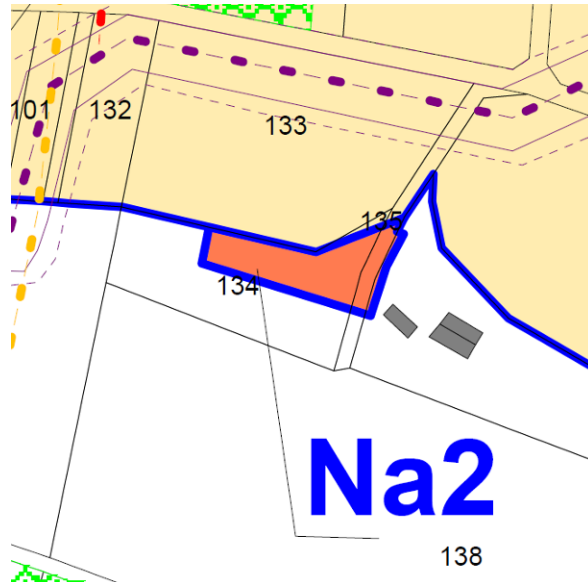
Comme le prévoit l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la création de ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sera soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).



## 5.2 La modification du PLU

Elle consiste :

- en une **modification du règlement graphique du PLU** : la parcelle ZI 134 pour partie, aujourd'hui situés en zone N généraliste, fera l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dénommé « Na2 » ;
- en une **modification du règlement écrit** afin de :
  - compléter le chapeau présentant le caractère de la zone N pour préciser l'existence du secteur Na2 et son objectif ;
  - compléter **l'article 2** du règlement de la zone N pour autoriser dans le secteur « Na2 » :
    - « les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».
    - Les annexes et piscines liées aux constructions existantes.
  - compléter **l'article 10** du règlement de la zone N pour spécifier que dans le secteur « Na2 » :
    - « la hauteur de toutes constructions est limitée à 4 mètres au faitage ».

Extrait zonage PLU actuel :Extrait zonage PLU modifié

## 5.3 Impacts de la modification

Cette modification aura un impact paysager et environnemental très modeste pour les raisons suivantes :

- le secteur dans lequel l'implantation d'hébergement léger de tourisme sera autorisée est de dimension très modeste (1.200 m<sup>2</sup> seulement) et se trouve situé à l'écart de tout passage et de toute voie de circulation principale ;
- Le tènement classé en secteur Na2 est situé à proximité de l'habitation ;
- Le terrain est masqué par des boisements naturels présents sur la parcelle
- L'implantation de l'hébergement léger de tourisme ne nécessite aucun travaux de réseau, de voirie ou d'accès ;
- Le règlement limite l'emprise au sol à 40 m<sup>2</sup> et la hauteur au faitage à 4 mètres. La dimension réduite du projet (faible hauteur, faible emprise au sol) permettra une bonne intégration paysagère ;
- Le secteur Na1 est situé en contrebas de la voie communale des Vieilles-Granges,
- Le tènement n'a pas de vocation agricole puisqu'il est occupé par une lande inexploitée ;

# 6

## AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

### 6.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de Granges-Les-Beaumont ne permet pas l'extension des habitations existantes en zone Agricole ni la réalisation d'annexes aux habitations existantes. Seule la zone Naturelle le permet, mais sans respecter les dispositions réglementaires actuelles.

Or, une importante partie du territoire communal de Granges-Les-Beaumont est classé en zone naturelle ou en zone agricole. De ce fait, les habitations de la zone agricole se trouvent bloquées lors d'un éventuel projet d'extension.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

Le dernier alinéa du II de l'article L.123-1-5 dispose que :

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation** peuvent faire l'objet d'une **extension** dès lors que cette extension **ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

En outre, la loi Macron du 6 août 2015 permet d'autoriser la réalisation d'annexes dans les zones agricole et naturelle. La loi Macron a en effet modifié le dernier alinéa du II de l'article L.123-1-5 (devenu depuis l'article **L151-12**) qui dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'**extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Les élus de Granges-Les-Beaumont souhaitent introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et les corriger pour ce qui concerne la zone naturelle.

Comme le prévoit l'article L.151-12, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## 6.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à intégrer au règlement de la zone A un alinéa pour autoriser l'extension des habitations existantes et un alinéa pour autoriser la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

Pour la zone N les deux mêmes alinéas seront rajoutés en remplacement des deux alinéas déjà présents mais non conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que celle des annexes, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

## 6.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété par les dispositions suivantes :

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

**Dans l'ensemble de la zone A** et sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, sont autorisées :

- L'extension limitée à **33 %** de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale, existant plus extension ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

**Dans l'ensemble de la zone N** et sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, sont autorisées :

- L'extension limitée à **33 %** de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale, existant plus extension ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise.



- ~~— Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - ~~— leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.~~
  - ~~— l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON après travaux (existant + extension).~~~~
- ~~— Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 20 m<sup>2</sup> de SHOB et si elles sont localisées dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale.~~

## 6.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les habitations existantes en zones agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses. Elles sont pour l'essentiel, dans ou à proximité d'un hameau. En outre, pour la zone N, l'extension des habitations et les annexes aux habitations sont déjà autorisées par le présent PLU.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- **33 %** de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 40 m<sup>2</sup> ;
- 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi).
- 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total pour l'ensemble des annexes et 50 m<sup>2</sup> pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (30 mètres maximum) et **en dehors de tout terrain agricole** pour la réalisation des annexes ;

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 33% de l'existant d'une part et que la hauteur maximum des habitations est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, d'autre part.

Il sera également réduit par le fait que l'ensemble des annexes ne pourront pas représenter plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 50 m<sup>2</sup> pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation et sont limitées à 3 mètres de hauteur. Les nouvelles dispositions proposées ne compromettent pas la qualité paysagère des sites.

Les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc très limité.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

Cette modification aura en revanche un impact positif pour la conservation et la restauration du patrimoine bâti rural qui, sans possibilité d'extension, n'est pas toujours pérennisé et entretenu.

## 7

# REPRENDRE LA REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

## 7.1 Contexte et projet

L'article 2 du règlement de la zone N autorise des constructions et/ou installations qui ne peuvent pas être autorisées en zone naturelle selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Les alinéas correspondants doivent donc être supprimés ;

Pour les zones A et N, la rédaction de l'alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC) sera adaptée à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

## 7.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour la zone N** : Supprimer les alinéas autorisant des constructions ou installations qui ne peuvent l'être en zone N sauf à créer un ou des STECAL ;
- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

## 7.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

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

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont interdits.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

~~Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont interdits.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

~~— Les abris en bois pour animaux parqués, s'ils sont ouverts sur au moins une face, et si leur surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et si la hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum et si leur implantation est sur limites parcellaires, ou adossée aux haies et boisements existants.~~

[...]

~~— Les extensions des hôtels et des commerces existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.~~

[...]



# 8

## REPERER DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11

### 8.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement graphique du PLU de Granges-Les-Beaumont repère quatre bâtiments en zone agricole pour leur permettre le changement de destination sans extension.

Il s'avère que quelques autres constructions qui ne sont pas des habitations répondent aux critères posés par le rapport de présentation du PLU et seraient susceptibles de faire l'objet d'une transformation en logement.

Par ailleurs l'article 2 du règlement de la zone naturelle comporte un alinéa autorisant le changement de destination des constructions existantes de façon générale. Cette disposition n'est plus légale sauf à repérer sur le document graphique du règlement les bâtiments pour lesquels ce changement de destination est autorisé, après analyse de critères objectifs.

La commune souhaite donc effectuer la mise à jour du repérage des bâtiments pouvant changer de destination, tant pour la zone naturelle que pour la zone agricole.

### 8.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à repérer trois autres constructions existantes afin d'autoriser leur changement de destination vers l'habitation. Deux de ces constructions se trouvent en zone A, la troisième est située en zone N.

Ces trois constructions sont situées à proximité d'une voie publique et des réseaux permettant leur utilisation comme habitation. Dans les trois cas, les constructions se trouvent suffisamment éloignées d'un siège d'exploitation agricole en activité pour ne pas gêner ou compromettre l'activité agricole.

Dans tous les cas il s'agit d'une construction comportant au minimum les quatre murs et la toiture et présentant une valeur patrimoniale justifiant sa reconversion éventuelle en habitation.

Dans tous les cas, le changement de destinations de la construction ne remettra pas en cause l'activité agricole, compte tenu de la localisation de chacune de ces constructions.

Les trois constructions repérées sont les suivantes :

## 1 – Quartier « Les Granges » - zone N du PLU – Sud-Est de la commune

Ancienne grange attenante à une habitation – Parcelle ZH 175



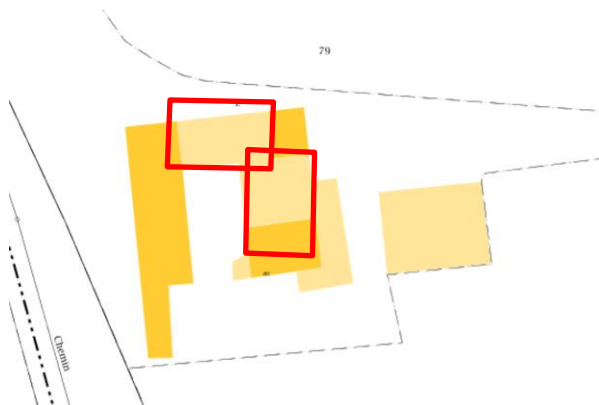
Cette ancienne grange attenante à, et imbriquée avec, une ancienne habitation est située à mi-chemin entre la citée EDF des Granges et le restaurant des « Vieilles Granges » en limite sud-est du territoire communal. Elle est située en bordure de la voie communale et à 50 mètres d'une habitation occupée.

La partie « étable » de cette ancienne bâtisse qui est classée en zone N sera repérée comme pouvant changer de destination afin de permettre la transformation en logement.

Compte tenu de sa situation à proximité d'une autre habitation, compte tenu de sa proximité de la voie communale et des réseaux et compte tenu de l'absence de siège d'exploitation dans un rayon de 500 mètres, son changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

## 2 – Quartier Dupoilé – zone A du PLU – Nord-Ouest de la commune

Ancien siège d'exploitation – Parcelle ZK 79



Cet ancien corps de ferme comporte une habitation et plusieurs dépendances (remises, hangars, etc.). L'activité agricole de ce siège a cessé récemment.

Cet ensemble est situé à 80 mètres au sud de la RD 532 et à 150 du hameau de Pont de l'Herbasse où se trouvent deux sièges d'exploitations agricoles encore en activité.

Les dépendances de cet ancien siège d'exploitation inusité, qui est classée en zone A, seront repérées comme pouvant changer de destination afin de permettre leur transformation éventuelle en logements.

Compte tenu de sa situation à proximité la RD 532 et des réseaux publics et compte tenu de l'absence de siège d'exploitation à proximité immédiate, leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

### 3 – Quartier Les Andrillots – zone A du PLU – à proximité du village

Ancien bâtiment agricole – Parcelle ZC 36



Cette ancienne grange fait partie d'un groupe de trois constructions situées à 150 mètres à l'ouest de la mairie de Granges-les-Beaumont. Parmi les trois constructions, plus aucune n'est utilisée comme siège d'exploitation agricole. La construction repérée au titre du changement de destination est celle située le plus à l'Est. Elle est attenante à une habitation occupée et elle est desservie par la voie communale et les réseaux publics.

Compte tenu de sa situation à l'écart de toute construction agricole et à proximité d'un groupe de trois habitations non-agricoles et de la voie communale, son changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. En outre elle est contiguë au village et à ses quartiers d'extension future.

## 8.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement graphique :**

La modification du PLU consiste à rajouter sur le document graphique du règlement un symbole sur chacune des constructions listées ci-dessus afin de les repérer comme pouvant changer de destination.

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

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

Sont admis sous conditions :

[...]

- Le changement de destination au titre de l'article **L.151-11** ~~L.123-3-4~~ du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

~~— Les changements de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON~~

- Le changement de destination au titre de l'article **L.151-11** du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU.

[...]



# 9 INTEGRER LE PERIMETRE D'ETUDE DU PROJET DE DEVIATION DE LA RD 532

## 9.1 Contexte et projet

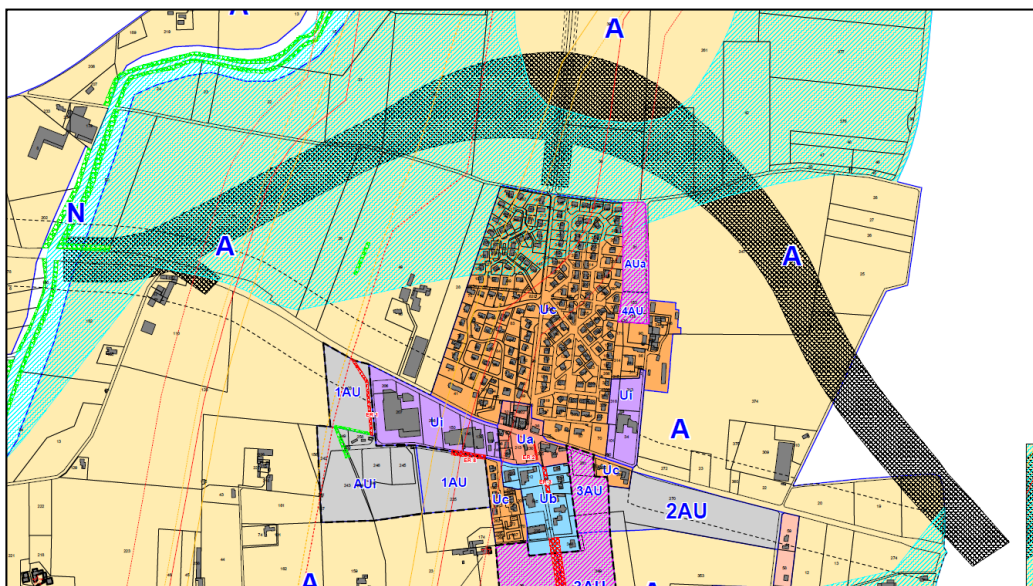
Par délibération en date du 13 mars 2017, la commission permanente du Conseil Départemental de la Drôme a pris en considération le périmètre d'étude du projet de déviation de la RD 532 au droit du village de Granges les Beaumont.

Le Conseil Départemental demande à la commune de Granges-Les-Beaumont d'inscrire ce périmètre d'étude dans le PLU de la commune afin de permettre de surseoir à statuer aux demandes d'occupation du sol qui pourraient intervenir dans ce périmètre.

## 9.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à tracer le périmètre d'étude de la déviation sur le plan de zonage du PLU, tel qu'il a été pris en considération par le Conseil Départemental.

La légende du plan de zonage précise qu'à l'intérieur de ce périmètre, le sursis à statuer prévu par l'article L.424-1 du code de l'urbanisme pourra être mise en œuvre.



# 10

## METTRE A JOUR L'ANNEXE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

### 10.1 Contexte et projet

De nouvelles servitudes d'utilité publique ont été instituées sur la commune de Granges-Les-Beaumont aux actes suivants :

- Arrêté Ministériel du 8 novembre 2016, portant approbation du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Valence-Chabeuil,
- Arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-022 du 30 Novembre 2016, instituant des servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

(SUP) du PLU de Granges-les-Beaumont, vous trouverez dans ce message un lien pour télécharger la version numérique des documents nécessaires à la diffusion de la mise à jour de l'annexe Servitudes d'Utilité Publique de votre document d'urbanisme. La plupart des destinataires du dossier de mise à jour accepte désormais la version numérique de celui-ci.

### 10.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à mettre à jour l'annexe Servitudes d'Utilité Publique du dossier de PLU afin d'y intégrer ces deux nouvelles servitudes.

# 11

## LES PIECES MODIFIEES

### 11.1 Pièce écrite modifiée

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Règlement** : l'article 2 du règlement de la zone A est modifié, ainsi que l'article 2 du règlement de la zone N est modifié.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles sont complétées pour rajouter des OAP pour les deux zones 3AU et 4AU qui ont été ouvertes à l'urbanisation par la présente modification.

**Annexes** : la liste des Servitudes d'Utilité Publique est mise à jour.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

### 11.2 Pièce graphique modifiée

- Le seul plan de zonage qui comporte une vue de l'ensemble de la commune au 1/5.000° et un zoom sur le village au 1/2.500°, est modifié pour tenir compte de l'ouverture des zones AU, de la création des STECAL, du repérage des bâtiments pouvant changer de destination et du périmètre d'étude de la déviation.
- Dans les annexes : le plan des Servitudes d'Utilité Publique est remplacé par le plan à jour.



*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**2 – Pièce écrite modifiée**

**Règlement modifié**

Extrait du Règlement (Article 6 des dispositions générales et  
Zones A et N)



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

# **COMMUNE DE GRANGES LES BEAUMONT**

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

**Modification N°2**  
**Notification aux Personnes Publiques Associées**

Juin 2017

## Article 6 –Risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondation

- **liés au Chalon, à l'Herbasse et au Béal Rochas**
- **liés à l'Isère**

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics **ou d'intérêt collectifs**, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...)
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol à l'exclusion de toute construction et de tout terrain de camping,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites.

## Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal.

## Article 8 – Antennes :

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

## Article 9 – Risques technologiques :

La commune de Granges Lès Beaumont est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique. Les secteurs de dangers sont identifiés par une trame spécifique sur le document graphique du règlement :

- secteur PEL : premiers effets létaux, (zone de dangers graves)
- secteur ELS : effets létaux significatifs (zone de dangers très graves)

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majorant retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

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

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone A est en partie exposée aux risques d'inondation.

La zone A est concernée par des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz

**SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol****Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, notamment les piscines, les annexes, les extensions des habitations, les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont interdits.

**Il est rappelé que les secteurs exposés aux risques d'inondation, sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

**Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

**Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont interdits.~~

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.
- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole telle qu'elle est définie dans les dispositions générales.
- Les constructions admises nécessaires au siège d'exploitation doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire dument justifiée.
- De plus les constructions à usage d'habitation du siège d'exploitation sont admises dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON ;
- Le changement de destination au titre de l'article L.151-11 ~~L.123-3-4~~ du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU.

**Dans l'ensemble de la zone A** et sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, sont autorisées :

- L'extension limitée à **33 %** de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale, existant plus extension ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

**SECTION II - Conditions de l'occupation du sol****Article A 3 - Accès et voirie**

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

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

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités y compris agricoles, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

#### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment au schéma général d'assainissement, devra être mis en place.

Une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre la viabilité d'un assainissement autonome. Cette surface sera définie en fonction de la forme et de la topographie de la parcelle et de la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et notamment au schéma général d'assainissement.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans le cas d'extension et d'aménagement de bâtiments existants à un recul moindre, la construction pourra dans être édifiée avec un recul inférieur à 5 m sans pouvoir être inférieur au recul existant.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait minimal est de 4 m.

Dans le cas d'extension et d'aménagement de bâtiments existants à un retrait moindre, la construction pourra dans être édifiée avec un retrait inférieur à 4 m sans pouvoir être inférieur au retrait existant.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

## Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée

- 10 m pour les constructions à usage agricole hors ouvrage technique
- 3 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

## Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.



## **Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

La zone N comporte des secteurs particuliers :

- Le secteur Nd autorisant les installations et les constructions liées au traitement des déchets et les parcs photovoltaïques
- Le secteur Ns de préservation des milieux naturels d'intérêt écologique
- **Le secteur Na1 à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration**
- **Le secteur Na2 à vocation d'hébergement touristique léger sous forme d'habitat insolite et léger de loisir ;**

La zone N est en partie exposée aux risques d'inondation.

La zone N est concernée par des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, notamment les champs éoliens et photovoltaïques industriels sont interdits sauf dans la zone Nd

**Il est rappelé que les secteurs exposés aux risques d'inondation, sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

**Il est rappelé que les secteurs exposés aux zones de danger des canalisations de gaz, sont soumis aux dispositions de l'article 9 des dispositions générales figurant au titre 1 du présent règlement.**

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

#### **1 Dans le secteur N,**

~~Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les champs photovoltaïques industriels en pleine terre et les champs éoliens industriels sont interdits.~~

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

~~Les abris en bois pour animaux parqués, s'ils sont ouverts sur au moins une face, et si leur surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et si la hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum et si leur implantation est sur limites parcellaires, ou adossée aux haies et boisements existants.~~

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

**Dans l'ensemble de la zone N** et sous réserves de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone, sont autorisées :

- L'extension limitée à **33 %** de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale, existant plus extension ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisées la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise.

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- Le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU.

~~Les extensions des hôtels et des commerces existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.~~

~~Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :~~

~~leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.~~

~~l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON après travaux (existant + extension).~~

~~Les changements de destination dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON~~

- ~~- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 20 m² de SHOB et si elles sont localisées dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale.~~

## **2 – Dans le secteur Na1 sont autorisés**

- L'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration ;
- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique et à destination de restauration, dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale et de 60 m² de surface de plancher totale ;
- Les annexes et piscines liées aux constructions existantes.

## **3 – Dans le secteur Na2 sont autorisés**

- les constructions à vocation d'hébergement touristique, sous forme d'habitat léger de loisir, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et/ou 60 m² de surface de plancher».
- Les annexes et piscines liées aux constructions existantes.

## **4 – Dans le secteur Nd sont autorisés**

- Les ouvrages et installations nécessaires à la production des énergies renouvelables (parc éolien, parc photovoltaïque...)
- Les ouvrages et installations nécessaires au stockage, et recyclage des matériaux inertes.
- ~~— Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.
- Les constructions nécessaires au personnel des activités présentes dans la zone dans la limite de 30m² de SHON
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **5 – Dans le secteur Ns sont autorisés**

- ~~— Les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et si ces aménagement ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques, Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits.~~
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone de la zone,
- Les installations, aménagements, ouvrages strictement nécessaires à la protection et à la valorisation de milieux écologiques sous réserve qu'ils respectent l'équilibre du milieu écologique

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. . Notamment le long des voiries départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

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

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités y compris agricoles, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### - En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions et les changements de destination autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle. Dans le cas d'une infiltration, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**



En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment au schéma général d'assainissement, devra être mis en place.

Une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre la viabilité d'un assainissement autonome. Cette surface sera définie en fonction de la forme et de la topographie de la parcelle et de la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et notamment au schéma général d'assainissement.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les extensions autorisées des constructions existantes, l'implantation est autorisée sur limite si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 m sur la limite.
- Pour les piscines autorisées dans la zone N le retrait doit au moins être égal à 2m (rebord du bassin)

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée

- 3 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70m. La partie maçonnée des clôtures ne peut excéder 1.20 m.

Dans le secteur Na2, la hauteur de toute construction est limitée à 4 mètres au faitage.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

## **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article N 12 – Stationnement**

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

## **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 2) Les haies de clôtures seront constituées d'essences locales et variées composées d'au moins 50 % d'espèces à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont proscrites. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 3) les espaces de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements. Au-delà de 10 places alignées des bandes plantées séparatives d'au moins 2 m de large seront aménagées.

## **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**3 – Pièce écrite modifiée**  
OAP modifiées



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juil.-17  
5.17.102

# COMMUNE DE GRANGES LES BEAUMONT

## Plan Local d'Urbanisme



**Orientations  
d'aménagement  
Modification N°2**



## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut être complété par des orientations d'aménagement.

Par ces orientations, la commune précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère (coloration etc.).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

## Introduction

Le PADD affiche l'objectif d'un développement urbain caractérisé par une moindre consommation foncière, et s'intégrant dans l'identité du patrimoine paysager et bâti de la commune. Il est donc apparu essentiel d'inciter à la mise en oeuvre d'une morphologie urbaine plus dense mais caractérisée par une grande qualité du traitement des espaces collectifs et par le développement des liaisons avec les quartiers existants.

Ainsi, le secteur au Sud du bourg est amené à se développer dans ce sens, il aura une double vocation :

- un secteur multifonctionnel : résidentiel, équipements, espaces publics,
- un secteur d'extension de la zone d'activités.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, les orientations d'aménagement dans ces secteurs prévoient la nécessité d'une insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions, le positionnement des accès, le traitement des voiries, les sens d'implantation des constructions, le traitement des constructions et les types de plantations.

Par ailleurs, le PADD affiche un objectif de respect du caractère des bâtiments anciens et d'intégration des nouvelles constructions pour l'ensemble du territoire communal. Il est donc apparu nécessaire de prévoir une charte paysagère comprenant des orientations concernant la réhabilitation du patrimoine ancien, des règles d'implantation des nouvelles constructions. Cette charte à valeur de recommandation s'applique à tout le territoire communal.

Les orientations suivantes devront être respectées dans leurs principes.



## Le secteur Sud du bourg

### Atouts et contraintes du site

Le site, localisé au Sud du bourg en continuité de l'église et de la mairie constitue un tènement à la topographie plane et occupé en grande partie par des terres agricoles.

Sa position à proximité immédiate du centre, lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier multifonctionnel à dominante résidentielle, dans sa partie Sud. En revanche, le secteur en contiguïté Sud et Ouest de la zone d'activités sera réservé à une extension de la zone d'activités.

### Les objectifs de l'aménagement

L'urbanisation de ce site doit permettre de donner une « épaisseur » urbaine au bourg, par un rééquilibrage des développements vers le Sud. L'urbanisation doit se concevoir par le rattachement de ce quartier au bourg dans son fonctionnement et sa forme. On devra favoriser les continuités des espaces publics ou ouverts au public. Enfin, les développements devront respecter une forme urbaine intégrée au village par un urbanisme de rues et de places, des alignements bâtis. Les développements en enclaves fonctionnant par des impasses successives sont proscrits.

Il s'agit aussi d'un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante au développement résidentiel communal. La mise en œuvre de densités proches des densités traditionnelles sera recherchée, tout en développant un habitat et un cadre de qualité

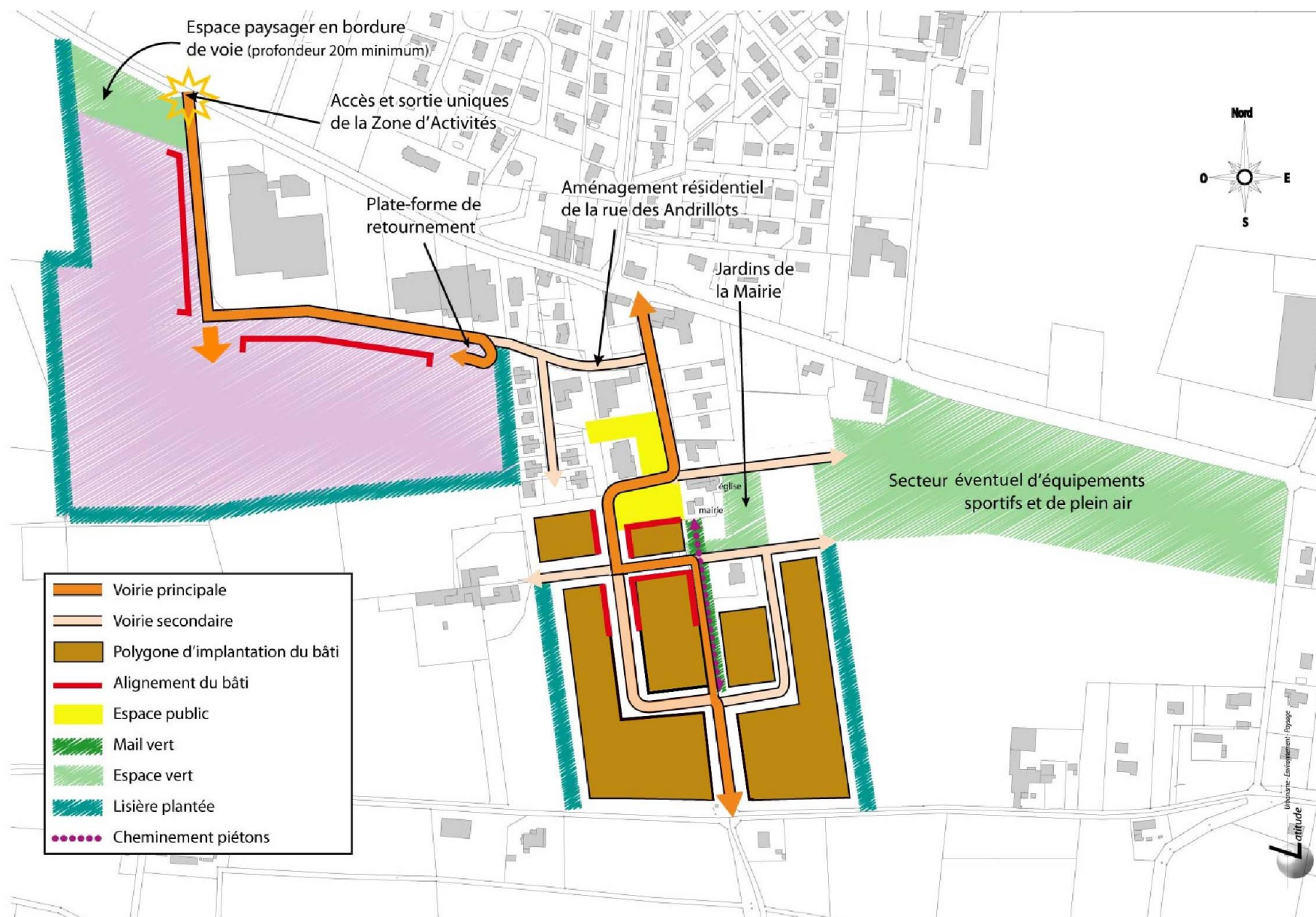
Des espaces verts collectifs de proximité et non dédiés à la voiture devront obligatoirement être aménagés de façon attractive.

### Le programme

Le programme de constructions devra favoriser une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux, il pourra accueillir des équipements, commerces et services quotidiens. Une mixité sociale et urbaine sera recherchée.



## Schéma à valeur illustrative



## Les principes d'aménagement

### ➤ Accès

L'accès principal sera assuré à partir de la départementale 222 qui deviendra une voie plus urbaine et irriguera des voies secondaires.

### ➤ Desserte interne

La desserte interne à l'ensemble de la zone sera assurée par un maillage de voies à partir de la RD 222 dans un système d'espaces collectifs, de placettes et de rues. Les voies en impasse sont admises uniquement pour desservir l'épaisseur des ilots et quand il n'est pas techniquement possible de les mailler, en effet la continuité de l'espace ouvert aux usages publics devra être préservée.

Dans le secteur réservé aux activités, l'accès des nouvelles implantations économiques sera assuré par la voie existante qui sera élargie. Aucun accès direct de parcelles sur la RD 532 n'est admis. L'aménagement de la zone d'activités devra prévoir une espace de stockage des poids lourds, livraisons etc. ainsi qu'un système de retournement des camions. Le débouché de la rue des Andrillets sur le village et les écoles devra être réaménagé pour empêcher une diffusion des circulations de la zone d'activités dans le cœur du village.

### ➤ Organisation globale du site

L'organisation du site respectera les éléments suivants :

- Un secteur de confortement de la centralité en « accroche » de la mairie. et des équipements existants. Cet espace prévoira des espaces publics autres que des stationnements : places, petits jeux de plein air, square, et constructions à usage d'équipement collectif. Cet espace avec la nouvelle mairie et la requalification de la place devant la salle des fêtes devra constituer le cœur du bourg.
- Un secteur à dominante résidentielle de part et d'autre de cet espace central (Est, Ouest et Sud) permettra de recevoir plusieurs typologies d'habitat. Ainsi les secteurs les plus proches du cœur de bourg recevront un habitat de type petit collectif, ou habitat intermédiaire, organisé dans un urbanisme au caractère villageois (rues, places).

- La partie la plus au Sud et au Sud-Est qui pourra être développée dans une seconde phase (zone 3AU non ouverte à l'urbanisation) pourra recevoir un habitat de moindre densité de type habitat intermédiaire et pavillonnaire et des équipements publics. Cette gradation des densités a pour objectif d'assurer une transition avec les espaces agricoles mitoyens.
- Un secteur à l'Est pourrait être destiné à recevoir des équipements sportifs (aménagement d'une aire de plein air multi-jeux et autres équipements de loisir). Son aménagement devra se concevoir comme un espace vert récréatif, très arboré sur le plan paysager, de façon à assurer une transition avec l'espace agro-naturel qui le jouxte.
- Enfin le secteur en continuité Sud de la zone d'activité sera réservé à une extension des potentialités d'accueil économique.

## **1- les espaces multifonctionnels à dominante résidentielle**

### ➤ Implantation des constructions

Pour respecter le sens des implantations bâties traditionnelles, une cohérence d'implantation entre les nouvelles constructions sera mise en œuvre :

Deux types d'implantation sont différenciés :

- Dans le secteur de plus forte densité :

Des alignements bâtis seront mis en œuvre pour les constructions en façade de la voie principale. Il s'agit de constituer un front bâti sur rue permettant de clairement délimiter l'espace de centralité. Ainsi, les constructions formeront un front bâti le long des voies : des implantations en ordre continu ou semi continu en séquences seront mises en œuvre (l'habitat individuel qui sera construit devra être agrégé : constructions contigües ou sur limites séparatives). Les implantations des constructions en milieu de parcelles seront évitées.

Les implantations des constructions devront aussi intégrer des espaces collectifs de proximité qui ne recevront ni stationnement, ni circulation de voitures : ex aménagement de courées, aires de jeux pour les enfants, lieux de détente

- Dans les autres secteurs :

Les implantations devront constituer un même alignement par rapport aux voies mais il n'est pas exigé de continuité bâtie entre les constructions.

➤ Les hauteurs des constructions

Les développements devront permettre une densification urbaine mais avec une bonne intégration au tissu urbain villageois. C'est pourquoi les hauteurs seront comprises entre le R+1 et le R+2+ combles à R+3 dans la partie plus dense. Dans les autres secteurs moins denses la hauteur sera limitée à R+1.

➤ Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées :

- De façon à valoriser les espaces centraux et l'espace sportif récréatif, par l'aménagement de circulations douces transversales (Est/Ouest) permettant de relier les différents ilots à ces pôles d'animation.
- De façon à permettre à chaque logement nouveau d'avoir un accès aisé au cœur du village et aux équipements publics et commerces du centre bourg ;
- Le long de chaque voirie structurante des aménagements de circulations douces sécurisées seront réalisées.



## LA ZONE AUa

### 1. L'entrée SUD du Village

#### a) Localisation du projet

La zone AUa se situe au Sud du centre villageois. Elle représente le prolongement du village le long de la route départementale 22.

Actuellement occupée par des terres agricoles, celle-ci apparaît comme un espace à fort enjeu de développement. Effectivement, sa proximité immédiate du centre bourg facilitera son développement tout en permettant les échanges entre ces deux espaces.

Le PLU prévoit alors d'ouvrir à l'urbanisation les 2,65 hectares de cette zone AUa avec pour principale vocation l'habitat.

Afin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, une réflexion sur la desserte du futur quartier a été menée.



#### ETAT EXISTANT

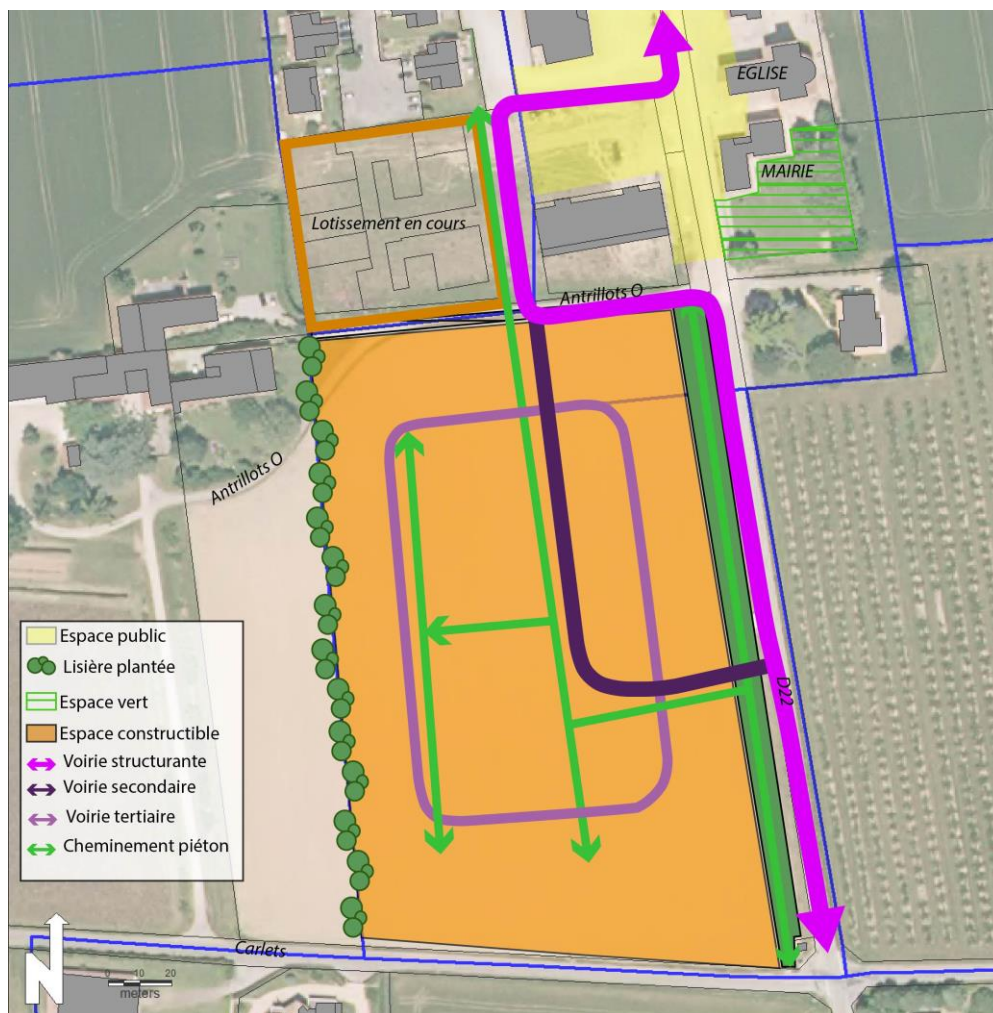


1



2

## b) Les Objectifs d'Aménagement



La modification du PLU, prévoit de transformer cet espace, anciennement classé en 3AU, en une zone AUa ouverte à l'urbanisation. En effet, sa proximité géographique avec le village et ses développements récents mais également avec les réseaux publics permettent, dès à présent, une ouverture à l'urbanisation.

Cependant le développement de l'urbanisation sur ce secteur est conditionné au respect des préconisations suivantes :

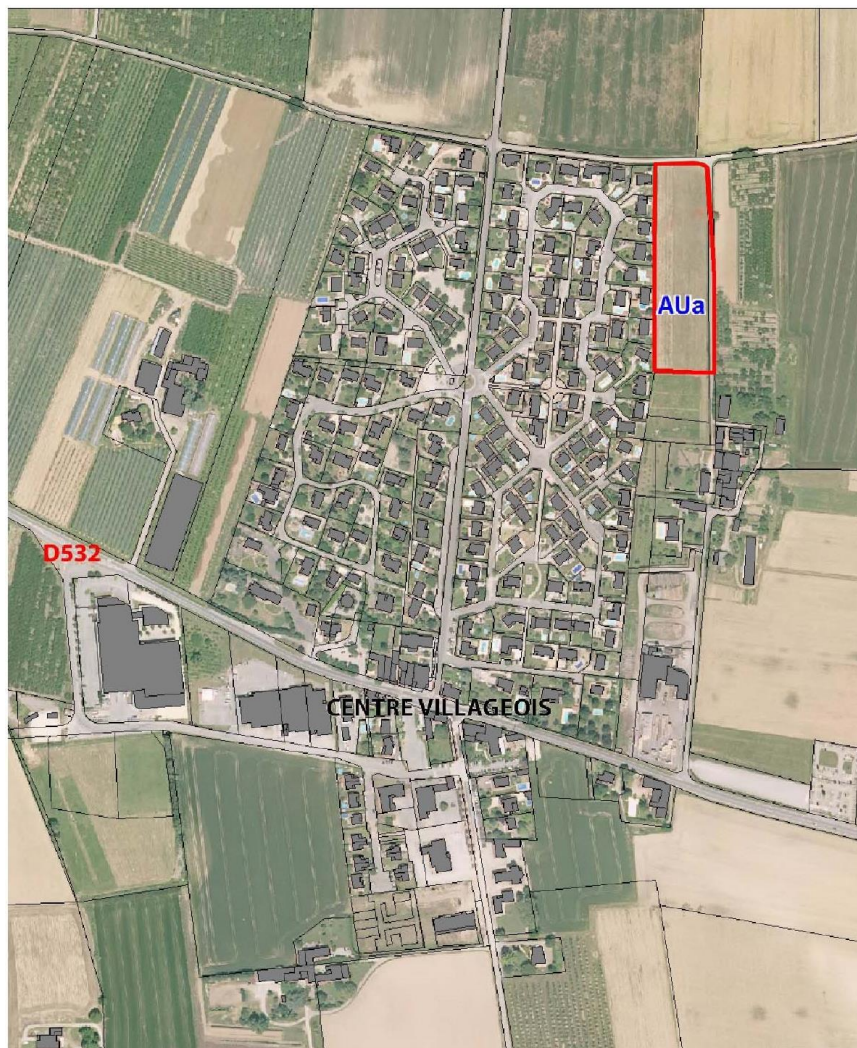
- Assurer une continuité piétonne et cyclable entre le centre village et le nouveau quartier ;
- Une voirie de desserte viendra mailler et desservir l'ensemble des lots. L'aménagement de voirie en impasse est proscrit ;
- Limiter les nouvelles voies d'accès depuis la route départementales D22 ;
- Respecter un retrait de construction par rapport à l'axe de la départementale D22 (10 mètres) et par rapport au mail vert (6 mètres) ;
- Respecter la forme urbaine environnante (alignement bâti, type de matériaux, hauteur...) ;
- Cet espace sera consacré à un habitat de type individuel, individuel groupé et intermédiaire, avec une densité d'environ 20 à 22 logements par hectare, permettant de créer environ 46 à 50 logements ;



## LA ZONE AUa

### 2. L'entrée Nord-Est du Village

#### a) Localisation du projet



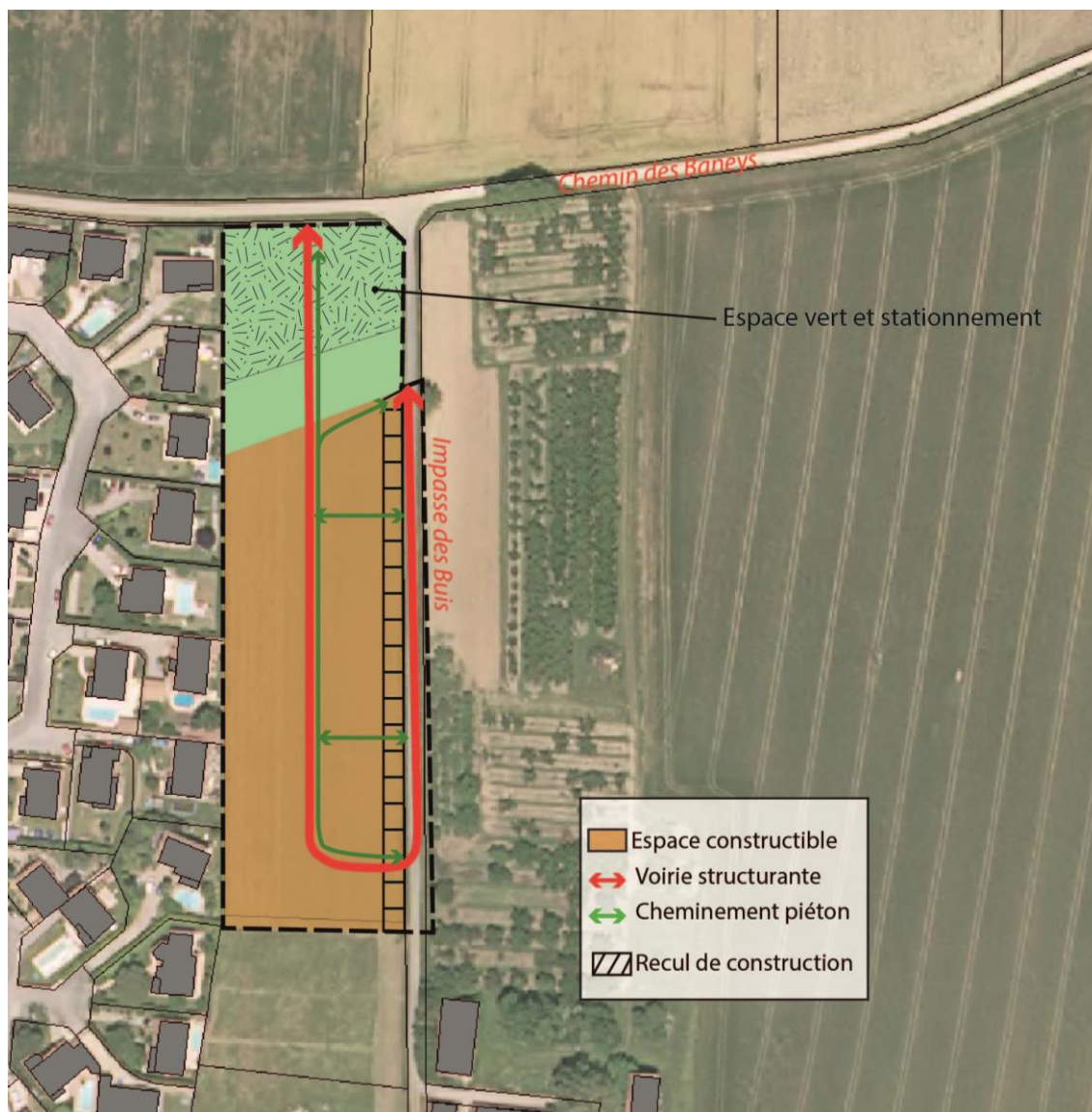
La zone AUa du quartier Baney, se situe au Nord/Est des quartiers pavillonnaires du nord du village. Cet espace, actuellement occupé par une parcelle agricole, est accolé à la zone UB.

La route de Baney E, connectée à l'axe principal (RD532) dessert l'Est de la zone.

La zone AUa, prévoit alors d'ouvrir à l'urbanisation environ 1 hectare avec pour principale vocation l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra respecter les principes présentés ci-après.

## b) Les objectifs de L'aménagement



La modification du PLU, prévoit de transformer cet espace, actuellement classé en 4AU, en une zone dite AUa. En effet, sa proximité avec la zone UB et ses réseaux publics existants permettent, dès à présent, son ouverture à l'urbanisation.

Afin d'assurer une urbanisation cohérente, les préconisations suivantes devront être respectées:

- Desserte de la zone depuis l'impasse des buis. La desserte interne devra effectuer un bouclage à l'intérieur de la zone. Les voies en impasse sont proscrites.
- Respecter un retrait de construction par rapport à l'axe de la voirie (2 mètres au minimum)
- Respecter la forme urbaine environnante (alignement bâti, type de matériaux, hauteur...)
- Cette zone sera consacrée à un habitat de type individuel, individuel groupé ou intermédiaire, permettant de créer environ 10 à 14 logements, soit une densité de 14 à 20 logements par hectare, si l'on exclut la partie inondable non constructible.

### ➤ Gestion des eaux pluviales

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens pourront être utilisés :

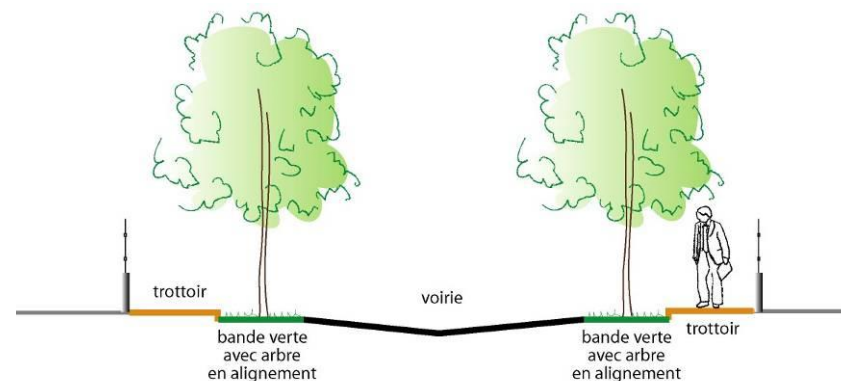
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.

Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)

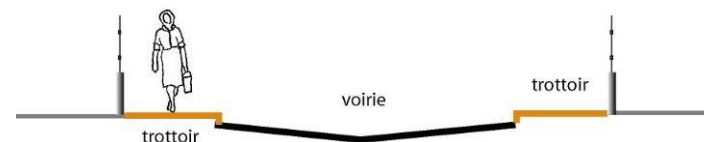
- une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration (la végétalisation des toitures pourra être favorisée).



**Noue dans un espace paysager**



**Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux**



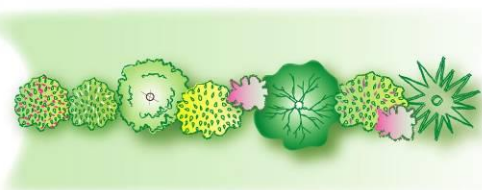


➤ Insertion et traitement paysagers

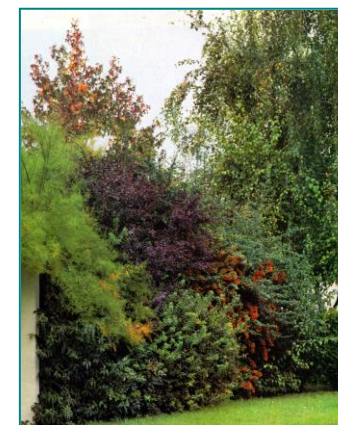
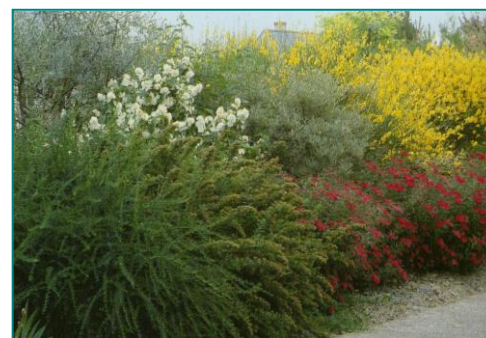
Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les bandes de stationnement le long des voies seront plantées d'arbres en alignement à raison d'un arbre de moyenne tige ou de haute ou moyenne tige tous les 2 stationnements (ou tous les 13 m).
- Les espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et présenteront au minimum 50 % d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme seront évitées. En effet, ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus, elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Une lisière de transition sera aménagée entre l'espace la zone urbanisée et la zone agricole ou naturelle limitrophe. Cette lisière sera plantée d'arbres et d'arbustes en bosquets D'une largeur variable, elle pourra accueillir un cheminement piéton. Elle sera constituée par des bandes boisées d'essences champêtres et variées comme par exemple : Charme commun, Erable champêtre, Tilleuls, Noisetiers, Laurier Tin.
- Les espèces végétales pour l'ensemble de la zone seront choisies dans la palette végétale mise en place pour l'ensemble de la commune et figurant dans charte d'intégration urbaine et paysagère (ci-après).



Quelques exemples de haies variées

## 2- Le secteur d'extension de la zone d'activités

Ce secteur est à l'articulation entre la zone d'activités actuelle, un quartier résidentiel et la zone agricole. Son aménagement ne devra pas être banalisé.

### ➤ Implantation des constructions

Les constructions respecteront une implantation parallèle aux voies, les bâtiments s'implanteront avec un même alignement par aux voies

Le long de cette voie aucun stockage, n'est admis, ils seront localisés sur les arrières ou les espaces latéraux des parcelles. Les stationnements seront localisés sur les espaces latéraux et arrière des parcelles.

Le long des voies, un espace paysager sera aménagé avec une forte densité de plantation, (traitement en espace d'accueil pouvant intégrer les circulations, signalétique etc.).

Le long de la RD 532, une bande tampon verte d'une profondeur minimale de 20 m depuis la voie sera aménagée en espace paysager : elle ne pourra recevoir ni construction, ni stockage, ni stationnement.

### ➤ Hauteur des constructions

La hauteur de bâtiments n'excèdera pas 10 m.

### ➤ Profils de voiries

Toutes les voies auront le même profil :

- une chaussée d'une largeur de 6 m,
- sur un côté au moins de la chaussée : une circulation piétonne d'une largeur minimale de 1,50 m séparée de la chaussée par une bande plantée d'une largeur minimale de 1 m. Cette bande sera plantée d'une végétation basse de type couvre sol et d'arbustes en bosquets. Les essences seront choisies parmi celles de la palette végétale mise en place dans charte d'intégration urbaine et paysagère ci-après.

### ➤ Le traitement des limites de l'urbanisation

La zone d'activité jouxte de grands espaces agricoles et marque la limite de la zone urbanisée. Afin d'assurer une transition avec l'espace agro-naturel, il sera nécessaire de traiter la limite de l'urbanisation par des plantations de haies vives et d'arbres, en limite Ouest de la zone d'activités.

Ces haies assureront la transition avec les espaces agricoles. Elles comporteront au moins 3 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes.

La limite de la zone d'activités et des secteurs résidentiels sera traitée en lisière plantée. D'une largeur variable mais minimale de 5 m, elle comportera au moins 3 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes. Les essences seront choisies dans la palette végétale mise en place pour la commune (charte d'intégration urbaine et paysagère ci-après).

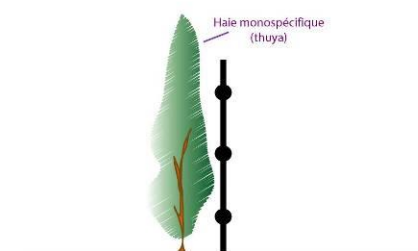
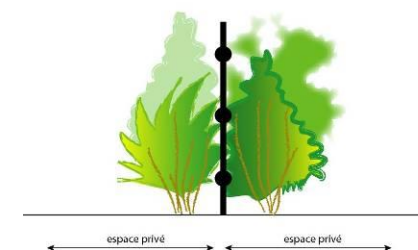
### ➤ Les haies de clôture

Des plantations de haies le long des clôtures sur les limites latérales et en fond des parcelles sont exigées. Elles seront plantées de part et d'autre de la clôture, ou la clôture sera noyée dans la haie.

En revanche, il n'est pas exigé de haies le long des voies pour conserver les perspectives sur les bandes plantées.

Les haies des clôtures seront composées d'essences variées (au minimum 3 espèces différentes), aux feuillages et aux floraisons variées. Elles comporteront au maximum 50% de persistants. Les haies monospécifiques sont interdites.

#### Les haies de clôtures autorisées

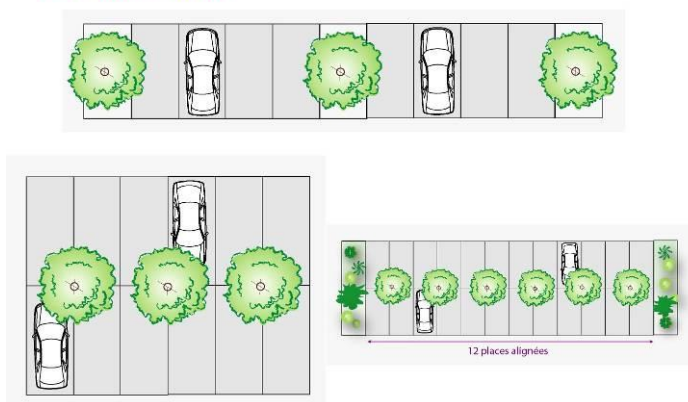


Haie non autorisée

### ➤ Stationnements

Les stationnements des espaces privatifs sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter des alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

#### Les stationnements



### ➤ Gestion des eaux pluviales

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site sera mise en œuvre par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

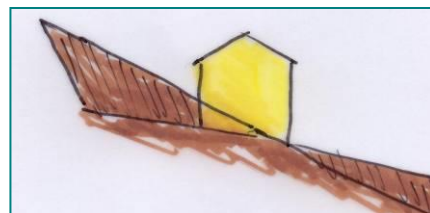
## Charte d'intégration paysagère applicable à l'ensemble du territoire communal (à valeur de recommandation)

La construction n'est pas un acte neutre, elle amène un élément nouveau au paysage. Ainsi, les modes d'implantation, les colorations, les traitements des clôtures et des espaces collectifs ou privatifs participent à l'identité ou à la banalisation du paysage. Il est donc apparu important de mettre en oeuvre quelques principes simples dans une charte paysagère.

### Les constructions nouvelles

#### ➤ Le respect de la topographie

Les nouvelles constructions respecteront la topographie de leur site d'implantation. Le terrain naturel ne sera pas remodelé par des plateformes. La construction sera adaptée à la pente et non l'inverse. On évitera donc les buttes, remblais, enrochements monumentaux qui défigurent le paysage.



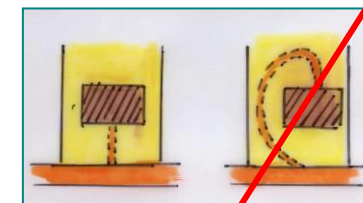
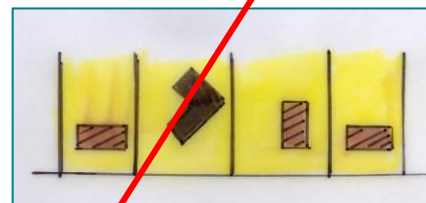
Implantations ne respectant pas la topographie à éviter

Les talus n'excéderont pas 0,8 m par rapport au terrain naturel, avant construction. La pente des talus ne sera pas supérieure à 3 m de long pour 1 m de haut.

#### ➤ L'implantation

Plusieurs modes d'implantation précis seront privilégiés :

- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- les voies internes aux parcelles (accès aux garages) seront limitées.



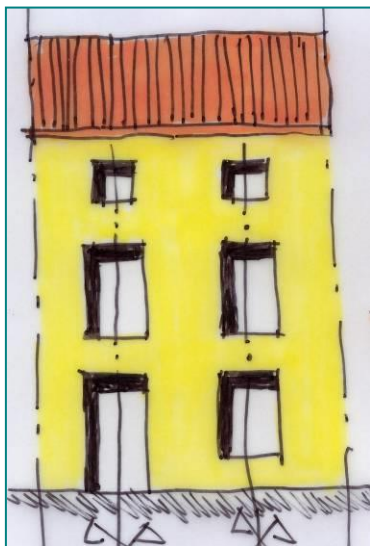
#### ➤ Les volumes

La volumétrie des constructions sera compacte, simple rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.



### ➤ Les décors et les percements

Il est conseillé de privilégier une sobriété de l'aspect des façades. Les grands principes de composition des façades resteront les lignes verticales et horizontales. Les percements seront réguliers et ordonnancés. On évitera donc la multiplication des types de baies sur une même façade. On évitera aussi les architectures pastiches (provençales, savoyardes, haciendas...) ou les éléments de décors passéistes (colonnades, frontons ...).



Composition simple de la façade



Multiplication des types d'ouvertures et éléments pastiches

### ➤ Les piscines

L'impact paysager des piscines est très fort, une bonne insertion au site sera recherchée en privilégiant :

- les piscines enterrées plutôt que les piscines hors sol ou semi enterrées,
- en cas de piscine hors sol on en limitera l'impact visuel par des écrans végétaux,
- les implantations sur les terrains en pente éviteront les exhaussements et les remblais. Plutôt que des talus on privilégiera la construction de murs en soutènement (type terrasses),
- les locaux techniques seront plutôt situés à l'intérieur de locaux déjà existants ou enterrés,
- il est conseillé de préférer les formes géométriques et simples se rapprochant du bassin rectangulaire traditionnel.

### ➤ Les couleurs

Le choix de la couleur ne doit pas être arbitraire, il doit plutôt résulter d'une réflexion sur l'environnement de la construction. Les couleurs, traditionnellement, résultaient en général de la nature des matériaux utilisés localement.

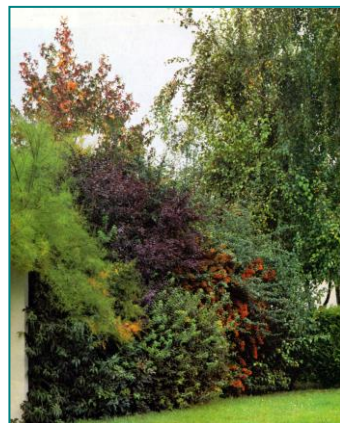
On favorisera les couleurs traditionnelles : les tons de pierre. Les couleurs blanches ou très claires, très visibles de loin, sont interdites. Les teintes les plus foncées seront réservées aux petites surfaces (modénatures, soubassements) et aux éléments ponctuels (menuiseries, ferronnerie etc.).

### ➤ Les clôtures

La clôture est la première façade du terrain sur la rue ou le paysage. Elle permet de traiter la transition entre l'espace privatif et l'espace collectif ou naturel.

Les espèces persistantes qui ne participent pas au rythme des saisons et qui génèrent des murs végétaux imperméables aux vues sont à proscrire (thuyas, chamaecyparis, lauriers palmes etc.). On préférera les haies bocagères en port libre.

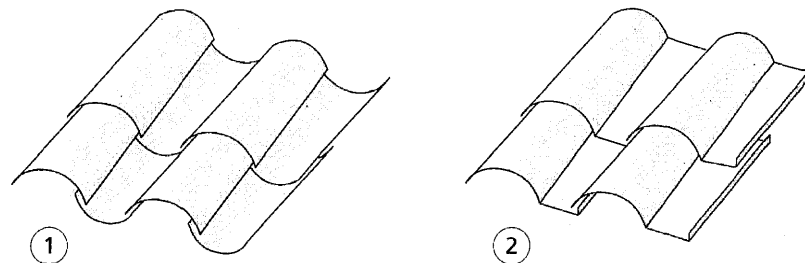
Ainsi, les haies comporteront au moins trois essences végétales avec au minimum 50 % d'espèces caduques. Les essences locales seront privilégiées ou seront choisies préférentiellement dans la palette végétale décrite ci-après.



## La réhabilitation des constructions anciennes

### ➤ Toiture – Couverture

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 % les débords en bas de pente seront de 40 à 50 cm. La tuile canal (tige de botte) ou la tuile romane (couvert arrondi et canal plat) sont conseillées. La tuile mécanique est proscrite.



### ➤ Ouvertures

Les nouvelles ouvertures seront plus hautes que larges.

Les grandes ouvertures (type ouverture de grange) seront conservées. Toute nouvelle ouverture pratiquée sera dans le style et les proportions des anciennes existantes (hauteur et largeur).

### ➤ Menuiseries

Elles seront de préférence en bois.

- les fenêtres, seront plus hautes que larges,
- les volets, comme les portes, seront de préférence pleins. Eviter les volets barres et écharpes en Z.

➤ Matériaux de maçonnerie

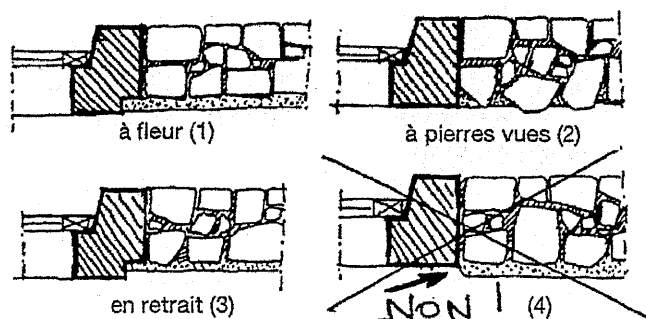
Les matériaux de construction traditionnels sont la pierre et/ou le pisée. Ce sont deux matériaux qui ont besoin de « respirer ». La chaux est le seul enduit traditionnel qui le permette. Une recommandation plus qu'une prescription est illustrée par le croquis suivant.

Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des :

- Joints épais, ils peuvent être source d'infiltration ; le mur devra alors être enduit ou beurré largement jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » (2),
- Joints serrés, avec des moellons équarris et réguliers, et, si la pierre n'est pas gélive, on pourra se passer d'enduit, sauf en façades fortement exposées.

Suivant les pierres d'angles et d'encadrement :

- Au nu de la maçonnerie, on optera pour l'enduit à pierres vues (2).
- Saillantes : on choisira d'enduire le mur (1 ou 3)



Source schéma: Maisons Paysannes de France.

Dans tous les cas, on évitera les reliefs d'enduits disgracieux, trop en « surépaisseur » des pierres laissées apparentes, (4) ne pas chercher à redresser le mur, suivre ses défauts de planimétrie.

➤ Elément de décoration

Les colonnes moulurées, les portiques à arcature sont proscrits. De manière générale, tous les éléments de décoration provenant d'une autre région sont proscrits.

## Les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles

Les principes d'implantation, de respect de la topographie, de simplicité des volumes exprimés précédemment pour les constructions nouvelles sont aussi à mettre en œuvre pour ce type de bâtiment.

### ➤ Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à exclure le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations.

Les aires de stockage et les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement soigné : plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements, écrans végétaux autour des stockages de plein air.

### ➤ Les teintes

Les teintes respecteront les colorations locales, les couleurs très claires, vives ou blanches sont à proscrire surtout sur de grandes surfaces.

### ➤ Les plantations

Les espaces de fonctionnement des parcelles devront être plantés. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement seront obligatoirement engazonnés et plantés de bosquets d'arbustes.

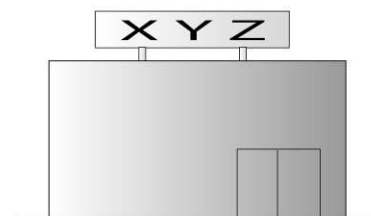
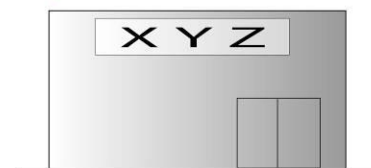
### ➤ Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, coffrets électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

### ➤ Enseignes

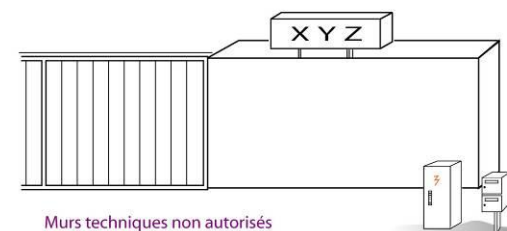
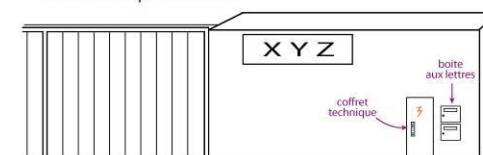
Les caissons, panneaux plaqués sur les façades ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

Enseigne à privilégier



Enseigne à éviter

Murs techniques autorisés



Murs techniques non autorisés



## La palette végétale pour l'ensemble de la commune

Une palette végétale est mise en place pour la commune, elle a pour objectif de diversifier les plantations et de freiner l'uniformisation en cours du paysage.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :



**Haie variée**



**Spirée**



**Liquidambar**



**Lavande**

### Haies taillées :

*Choix de caduques :*

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

*Choix de persistants :*

Buis (*Buxus sempervirens*), Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain,

### Haies libres fleuries:

*Choix de caduques :*

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, corêtes du Japon,

*Choix de persistants :*

Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose

### Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement et d'alignement

Erables, Frênes, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée, Sophora japonica,.

### Plantes couvre-sols des bandes plantées,

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.





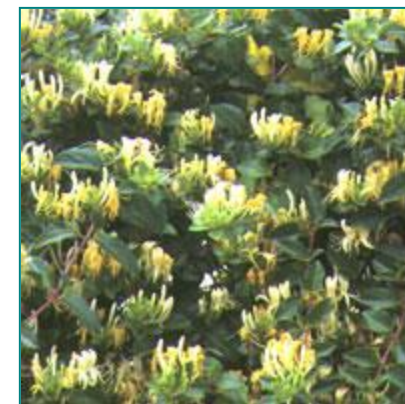
**Viorne obier**



**Viorne lantane (fruits)**



**Corète du Japon**



**Chèvrefeuille**



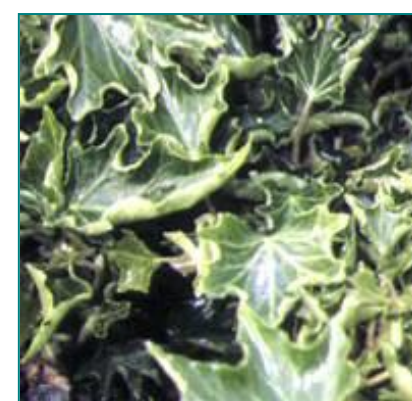
**Eleagnus**



**Pachysandra**



**Laurier tin**



**Lierre**



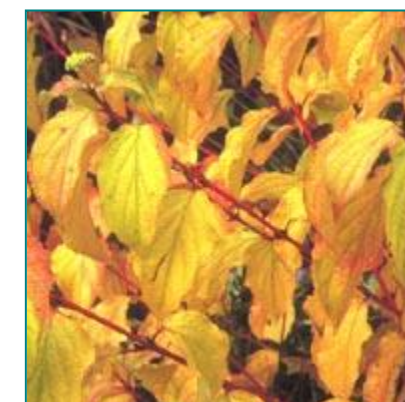
**Fusain**



**Amélanchier**



**Cornouiller blanc**



**Cornouiller sanguin**

***Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA et il est déconseillé de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :***

- Prunus sauvages ou d'ornement:

Prunus ceresifera  
Prunus domestica  
Prunus glandulosa  
Prunus japonica  
Prunus mume  
Prunus spinosa  
Prunus triloba  
Prunus blirejana  
Prunus cistena  
Prunus curdica  
Prunus holosericea  
Prunus nigra  
Prunus tomentosa

- Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)  
Prunus armeniaca (abricotier)  
Prunus persica (pêcher)  
Prunus brigantina  
Prunus hortulana  
Prunus salicina  
Prunus sibirica  
Prunus simonii

***Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien elles sont interdites par l'arrêté ministériel du 12 août 1994. Il s'agit des espèces suivantes :***

- Pommier à couteau (Malus domestica = Malus pumila):

Variétés: Abbondanza, James Grieve.

- Pommier à cidre (Malus domestica = Malus pumila):

Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.

- Poirier (Pyrus communis):

Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Nashi (Pyrus serotina = Pyrus Pyrifolia):

Variétés: Kumoi, Nijisseiki.

- Cotonéaster:

Espèces, sous-espèces ou clones: Salicifolius floccosus, Salicifolius x. Herbsfeuer.

- Pyracantha ou buisson ardent:

Espèces ou cultivars: Atalantioïdes « Gibsii ».

- Pommier d'ornement (ou pollinisateur):

Espèces ou cultivars: Crittenden.

- Crataegus:

- semis de Crataegus;

- plants de Crataegus issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.





**Neflier**



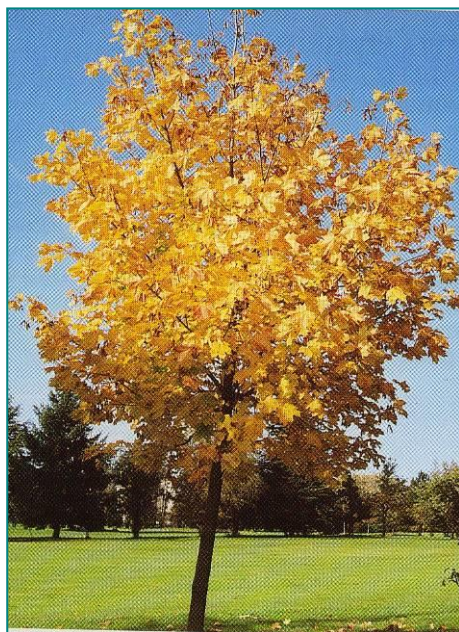
**Acer campestre**



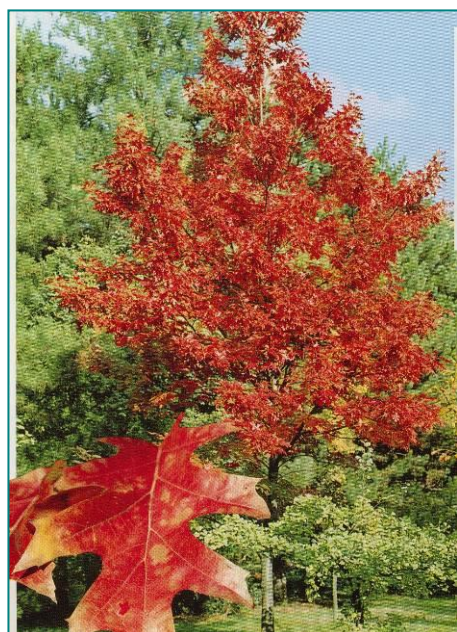
**Acer platanoides**



**Frêne à fleurs**



**Erable**



**Chêne rouge**



**Tilleul**



**Frêne**

*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**4 – Pièce écrite modifiée**  
Liste des SUP modifiées



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juil.-17  
5.17.102



# Servitudes d'utilité publique

Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	L'Herbasse : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
A4	DDT de la Drôme - SEFEN	Le Chalon : Servitude de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottables	Arrêté préfectoral	5121	02-12-1968	Création
EL3	DDT de la Drôme - SEFEN Police de l'eau	Servitude de marchepied le long des cours d'eau domaniaux	Décret	inconnu	27-07-1957	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Canalisation GrtGAZ ÉRIDAN de St-Martin-de-Crau à Saint-Avit, servitudes de passage.	Arrêté Interpréfectoral	2014300-0001	27-10-2014	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Artère FOS - TERSANNE / doublement TERSANNE - GRANGES LES BEAUMONT	Autre	inconnu	10-06-1988	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Artère FOS SUR MER - TERSANNE	Autre	inconnu	10-03-1988	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Antenne de TAIN L'HERMITAGE	Autre	inconnu	05-12-1975	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Antenne de ROMANS et raccordement: Bretelle de ROMANS Ouest	Autre	inconnu	29-06-1972	Création
PM3	Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement, Territoires et Risques	PPRT CHEDDITE-FRANCE sur la commune de Clérieux	Arrêté préfectoral	2011 356-0006	22-12-2011	Création
PT3	FRANCE TELECOM	câble de télécommunication F037 - Tournon - Romans	Arrêté préfectoral	inconnu		Création
T1	SNCF	Ligne T.G.V. Montanay - Valence	DUP	inconnu	19-12-1990	Création
T5	DSAC Centre Est	Servitude aéronautique de dégagement pour la protection de l'aérodrome VALENCE_CHABEUIL	Arrêté Ministériel	DEVA1624714A	08-11-2016	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz RHONE 1	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-022	30-11-2016	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz RHONE 2	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-022	30-11-2016	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz TAIN-ROMANS	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-022	30-11-2016	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTgaz GRANGES-LES-BEAUMONT SECT PD	Arrêté préfectoral	26-2016-11-30-022	30-11-2016	Création
TMD	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Zones de danger autour de la canalisation GrtGAZ ÉRIDAN de St-Martin-de-Crau à Saint-Avit.	Arrêté Interpréfectoral	2015267-0001	24-09-2015	Création

*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**5 – Pièce graphique modifiée**  
- Plan de zonage modifié



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juil.-17  
5.17.102



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de zonage

Plan d'ensemble

4.1

Echelle  
1/5000 ème  
1/2500 ème

Prescription  
du PLU

Arrêt du projet  
PLU

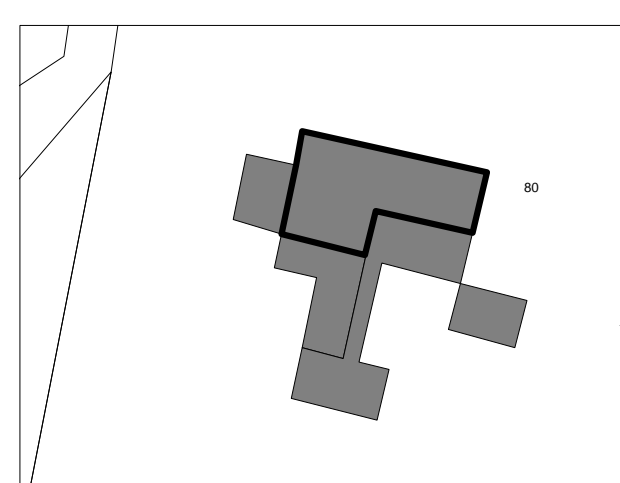
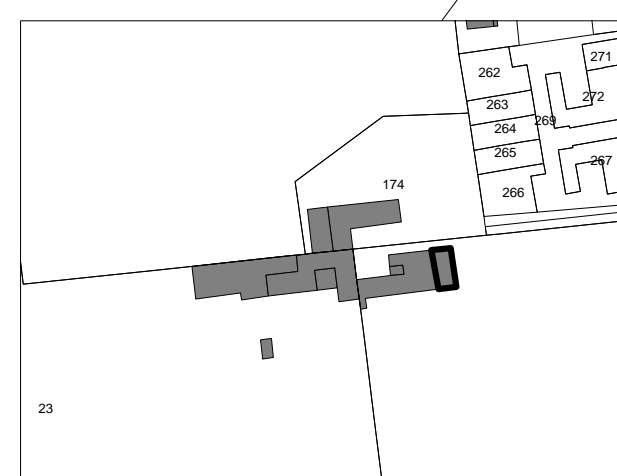
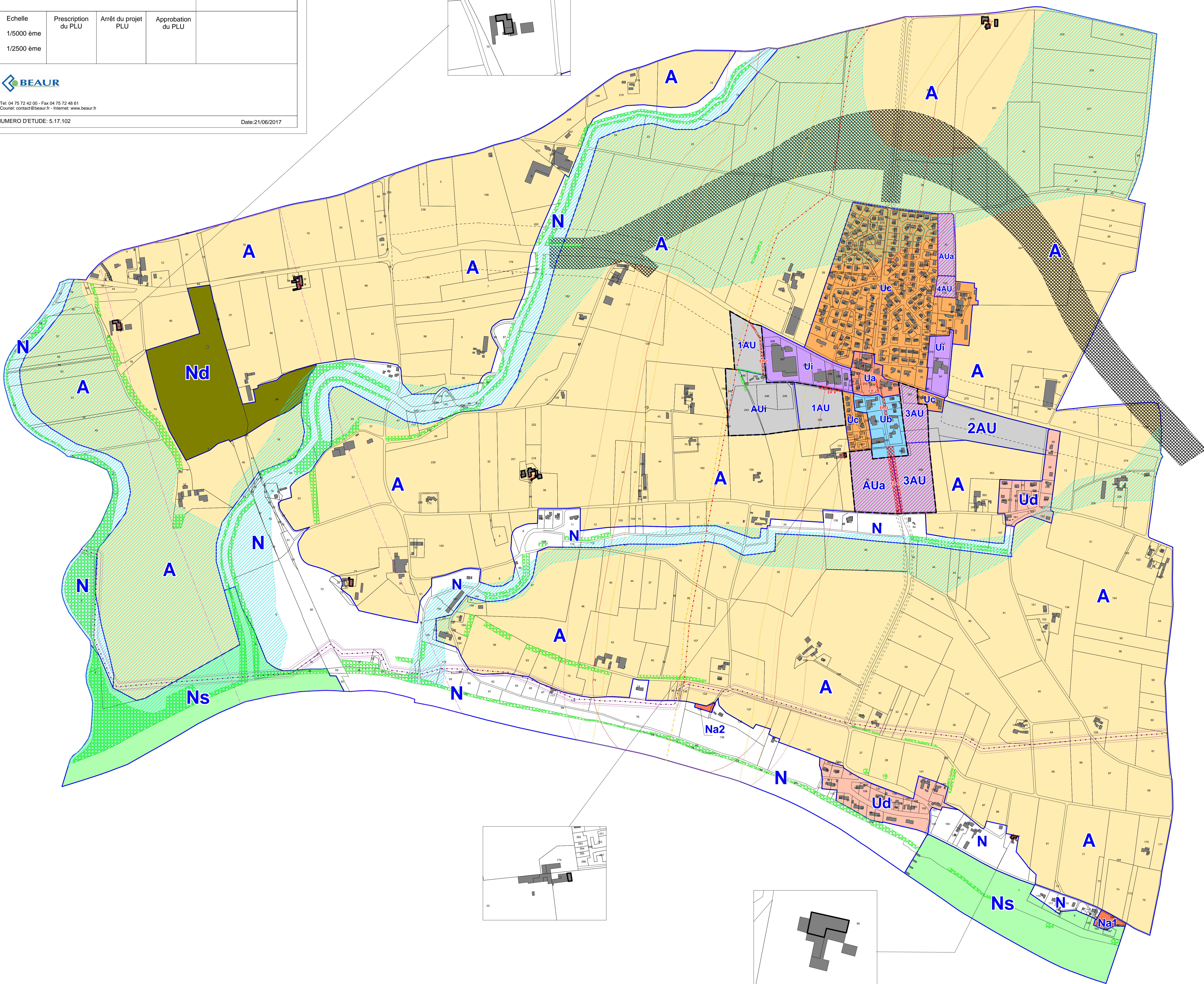
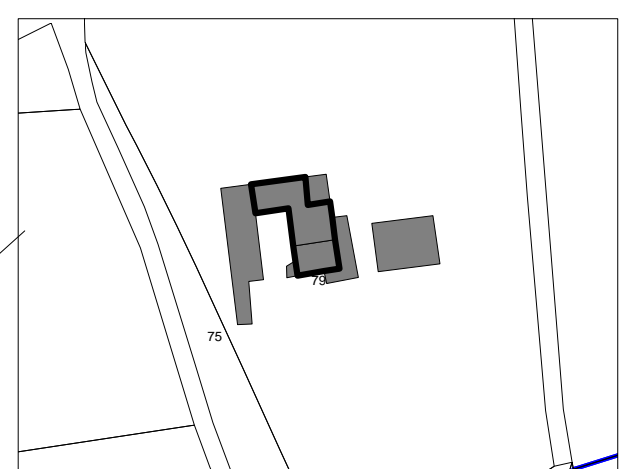
Approbation  
du PLU



Tel 04 75 72 42 00 - Fax 04 75 72 48 61  
Courriel: contact@beaur.fr - Internet: www.beaur.fr

NUMERO DETUDE: S.17.102

Date: 21/06/2017



## Emplacements réservés

Affectation

ER1 Aménagement de l'accès et élargissement de la voie de la zone d'activité des Andrillets  
ER2 Elargissement voirie  
ER3 Aménagement d'un espace public  
ER6 Nouvelle voie d'accès  
ER8 Plateforme de retournement de la zone d'activité

Bénéficiaire

Commune  
Commune  
Commune  
Commune

## LEGENDE:

### Zones urbaines:

**Ua** Zone urbaine centrale historique  
**Ub** Zone urbaine multifonctionnelle  
**Uc** Zone urbaine multifonctionnelle à dominante d'habitat individuel  
**Ud** Zone urbaine d'habitat (confortement des hameaux)  
**Ui** Zone d'activités

### Zones à urbaniser:

**AUa** Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation multifonctionnelle à dominante habitat  
**1AU** Zone à urbaniser non ouverte à vocation d'activités  
**2AU** Zone à urbaniser non ouverte à vocation d'équipement  
**3AU** Zone à urbaniser non ouverte à vocation principale résidentielle  
**4AU** Zone à urbaniser non ouverte à vocation principale résidentielle  
**AUi** Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation économique

### Zones agricoles:

**A** Zones agricoles

### Zones naturelles:

**N** Zones naturelles protégée  
**Nd** Zone naturelle autorisant les infrastructures de recyclage des déchets et de production d'énergie renouvelable  
**Ns** Zone naturelle de protection des milieux d'intérêt écologique  
**Na1** STECAL à vocation d'activités hôtelière  
**Na2** STECAL à vocation d'accueil touristique

Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Article L.123.1.16 du CU = 20% de logements sociaux

Espace Boisé Classé

Périmètre d'étude du projet de déviation de la RD 532 pris en considération par délibération du conseil départemental 26 en date du 13/03/2017 (sursis à statuer au titre du L 124-1 du Code de l'Urbanisme)

★ Changement de destination au titre de l'article L.123.3.1 et R.123.7 du Code de l'Urbanisme

Zone inondable

Zone de bruit: Voie TGV

Canalisation de gaz DN 800 (source GRT gaz)

Périmètre de protection ELS

Périmètre de protection PEL

Canalisation de gaz DN 600 (source GRT gaz)

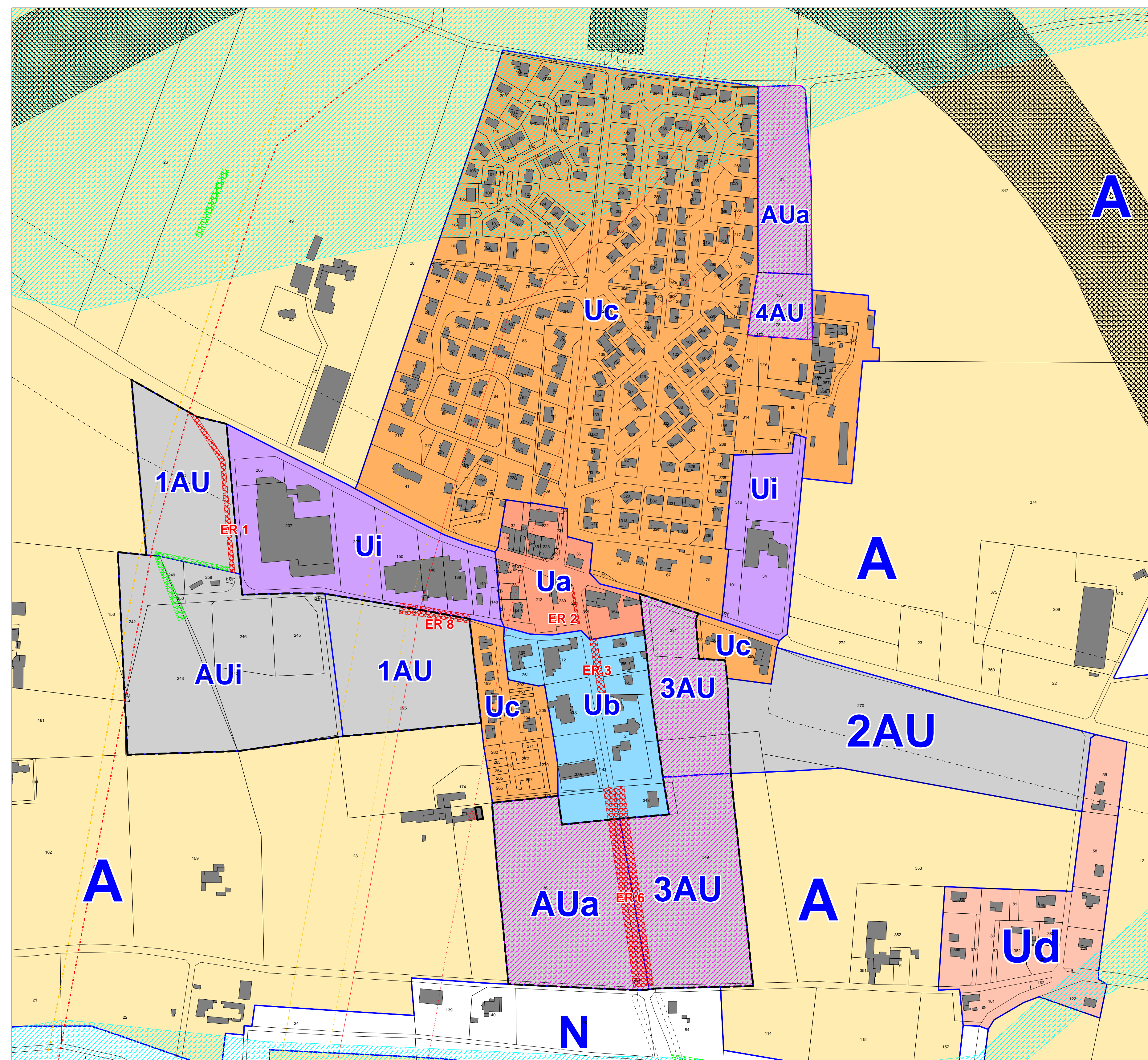
Périmètre de protection ELS

Périmètre de protection PEL

Canalisation de gaz DN 100 (source GRT gaz)

Périmètre de protection ELS

Périmètre de protection PEL





*Département de la Drôme*

**Commune de**  
**GRANGES-LES-BEAUMONT**  
(26600)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT**  
**INTEGRATION DISPOSITIONS LOI MACRON – ZONES A ET N**  
**REPERAGE DE BATIMENTS AGRICOLES**  
**CREATION DE STECAL**  
**OUVERTURE PARTIELLE DES ZONES 3AU ET 4AU**

**6 – Pièce graphique modifiée**  
- Plan des SUP à jour



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juil.-17  
5.17.102



Département de la Drôme

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

Commune de  
Granges-les-Beaumont

Servitudes d'Utilité publique

Direction  
Départementale des  
Territoires

Service Aménagement du Territoire et Risques  
Pôle Aménagement

Plan édité le: 11-05-2017

Echelle: 1:5 000

Légende

Servitudes opposables sur le territoire communal

- A4: Conservation des eaux - Servitudes concernées bords riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du fil de ces cours d'eau.  
EL3: Servitudes de halage et de manœuvage.  
PPRT: Plans de prévention des risques technologiques.  
T1: Servitudes relatives aux chemins de fer.  
T5: Servitudes aéronautiques de dégagement (aéroports civils et militaires).  
SUP-1: Servitudes relatives aux zones de danger autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses.  
TMD: Servitudes relatives à l'habilitation des canalisations de transport et de distribution de gaz.  
I3: Servitudes relatives à l'habilitation des canalisations de transport et de distribution de gaz.  
PT3: Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Limites administratives

- Section cadastrale  
Limite communale

Granges-les-Beaumont  
Liste des servitudes d'utilité publique

Type	Gestionnaire	Description	Acte	N°	Date	Objet
A4	DOT de la Drôme - SEFEN	L'habitation - Servitude de libre passage sur les bords des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du fil de ces cours d'eau.	Arrêté préfectoral		02-12-1968	Création
A4	DOT de la Drôme - SEFEN	La Chablon - Servitude de libre passage sur les bords des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du fil de ces cours d'eau.	Arrêté préfectoral		02-12-1968	Création
EL3	DOT de la Drôme - SEFEN	Servitude de manœuvage le long des cours d'eau domaniaux.	Décret		27-07-1957	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Canalisations GRTGAS ENCADRE de St-Jean-de-Croix à St-Jean-de-Croix, servitudes de passage.	Arrêté préfectoral		27-10-2014	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Autre FOS - TERSANNE (doublement TERSANNE - GRANGEZ LES BEAUMONT)	Autre		10-06-1988	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Autre FOS SUR MER - TERSANNE	Autre		10-03-1988	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Autre de TMD L'habilitation	Autre		06-12-1975	Création
I3	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Autre de TMD L'habilitation	Autre		26-06-1972	Création
PPRT	Direction Départementale des Territoires - Service Aménagement, Territoires et Risques	PPRT CHEDOTTE-FRANCE sur la commune de Châteaufort	Arrêté préfectoral		22-10-2011	Création
PT3	FRANCE TELECOM	Géolocalisation des télécommunications (GSM) - Bourdon - Romans	Arrêté préfectoral		18-12-1990	Création
T1	SOCF	Servitude de manœuvage de dégagement pour la protection des installations	Arrêté préfectoral		08-11-2014	Création
T5	DSAC Centre Est	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTGAS ENCADRE	Arrêté préfectoral		30-11-2015	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTGAS ENCADRE	Arrêté préfectoral		30-11-2015	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTGAS ENCADRE	Arrêté préfectoral		30-11-2015	Création
TMD	Gaz de France - Services Drôme-Ardèche	Servitudes pour la maîtrise des risques autour de l'ouvrage de GRTGAS ENCADRE	Arrêté préfectoral		30-11-2015	Création
TMD	GRT Gaz Région Rhône Méditerranée	Canalisations GRTGAS ENCADRE de St-Jean-de-Croix à St-Jean-de-Croix, servitudes de passage.	Arrêté préfectoral		24-09-2015	Création

