

Département de la Drôme

Commune de
BEAUMONT-LES-VALENCE

**MODIFICATION N°1 DU PLU
PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

AJUSTEMENT RÈGLEMENT ÉCRIT ZONES UA, UD, UE, 1AUB ET 1AUE

1 – Notice explicative



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

janv.-19
5.18.130

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE	4
2.1	Contexte.....	4
2.2	La modification du PLU	5
2.3	Impacts de la modification.....	6
3	AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	7
3.1	Contexte.....	7
3.2	La modification du PLU	8
3.3	Impacts de la modification.....	9
4	LES PIÈCES MODIFIÉES	10
4.1	Pièce écrite modifiée.....	10
4.2	Pièce graphique modifiée.....	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

BEAUMONT-LES-VALENCE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 27/09/2017.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU, afin d'ajuster le règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces non bâtis dans certaines zones urbaines et à urbaniser.

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 n'est pas 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 ce projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de modification simplifiée.

2

AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE

2.1 Contexte

Dans les zones urbaines et à urbaniser réservées aux activités économiques, c'est-à-dire les zones UE et 1AUe, certaines prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement des espaces non bâtis, très précises et contraignantes, freinent l'implantation d'entreprises.

- L'article 11 des zones UE (en dehors du secteur UEa) et 1AUe, impose des toits à 2 ou 4 pans avec une pente comprise entre 20 et 35 %.

De ce fait, les toits plats ou à faible pente sont interdits en zone d'activités, alors que des bâtiments déjà réalisés dans les zones UE comportent ce type de toiture.

Il est donc proposé d'assouplir les prescriptions concernant les toitures en zones UE et 1AUe, afin d'autoriser les toits plats ou à faible pente en zone d'activités économiques.

- L'article 13 des zones UE et 1AUe impose que les aires de stationnement soient traitées en dalles engazonnées.

Cette prescription est trop précise et contraignante en limitant aux seules dalles engazonnées le traitement des espaces de stationnement des zones économiques, en outre ce type de revêtement n'est pas adapté pour les circulations intensives ou de poids-lourds.

Il est donc proposé de ne pas imposer les dalles engazonnées pour le stationnement.

2.2 La modification du PLU

> Modification du règlement écrit des zones UE et 1 AUe:

Le règlement écrit des zones UE et 1AUe sera modifié comme suit (les ajouts sont en caractères rouge et les suppressions en caractères barrés bleu) :

ARTICLE 11 de la zone UE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Toitures

- ✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;
- ✓ En dehors du secteur UEa, ~~les toitures comporteront 2 ou 4 pans et~~ les toits à une pente sont admis **uniquement** pour les volumes attenants à un volume principal.

~~✓ En dehors du secteur UEa, la pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.~~

- ✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

[...]

ARTICLE 11 de la zone 1AUe – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Toitures

- ✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;
- ✓ ~~Les toitures comporteront 2 ou 4 pans et~~ Les toits à une pente sont admis **uniquement** pour les volumes attenants à un volume principal.

~~✓ La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.~~

- ✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

[...]

ARTICLE 13 des zones UE et 1AUe – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

[...]

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).

~~Les aires de stationnement seront traitées en « dalles engazonnées ».~~

[...]

2.3 Impacts de la modification

Cette modification du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser réservées aux activités économiques aura un impact très limité, puisqu'elle permettra simplement la réalisation, en zones réservées aux activités économiques :

- de toits plats où à faible pente, dans des secteurs où ces types de toiture sont déjà implantés ;
- d'espaces de stationnement sous une autre forme que des dalles engazonnées, ce qui est déjà le cas pour tous les stationnements existants sur les zones d'activités de la commune.

Cette modification facilitera l'installation d'entreprises dans les zones réservées à cet usage.

3

AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DES ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

3.1 Contexte

Dans certaines zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat, quelques prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions doivent être assouplies pour les constructions existantes et pour les pergolas.

- L'article 11 des zones UA et UD impose des couleurs de façades choisies selon le nuancier en mairie, interdit le blanc et les couleurs brillantes et réfléchissantes et impose des volets monochromes.

Il est proposé d'assouplir ces prescriptions pour les bâtiments existants qui utiliseraient des couleurs proscrites par ce règlement, afin de faciliter leur évolution (aménagement ou extension) en conservant leurs couleurs d'origine.

- L'article 11 des zones UA, UD et 1AUb exclut les vérandas des prescriptions concernant les toitures.

Il est proposé que les pergolas soient également exclues de ces prescriptions, au même titre que les vérandas.

3.2 La modification du PLU

> Modification du règlement écrit des zones UA, UD et 1 AUb:

Le règlement écrit des zones **UA, UD et 1 AUb** sera modifié comme suit (les ajouts sont en caractères rouge et les suppressions en caractères barrés bleu) :

ARTICLE 11 des **zones UA et UD** – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les matériaux et couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisés.**
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs des volets du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
[...]

ARTICLE 11 des **zones UA, UD et 1AUb** – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits. Voir modèles et nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- ✓ Les vérandas **et pergolas** sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
[...]

3.3 Impacts de la modification

Cette modification du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat aura un impact très limité, puisqu'elle permettra simplement :

- d'aménager ou d'agrandir des bâtiments existants en conservant les coloris du bâtiment d'origine, même s'ils ne répondent pas aux prescriptions du PLU de 2017 ;
- d'exclure les pergolas des règles concernant les toitures de bâtiments, au même titre que les pergolas.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 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 : les articles 11 du règlement des zones UA, UD, UE, 1AUb et 1 AUe et les articles 13 du règlement des zones UE et 1AUe sont modifiés.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièce graphique modifiée

Les pièces graphiques du PLU ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.