

Département de l'Yonne

Commune de **BEINES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération
du 02 Août 2017
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Le Maire,
Jean MICHAUT



Prescription du PLU le 11 Août 2014
Approbation du POS le 06 Juillet 1989

Diffusion du dossier suite contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	7
ARTICLE 5 - DEFINITIONS	7
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA	8
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	14
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....	21
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	22
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	27
 TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER	30
 TITRE VII - ARTICLES L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME.....	31
 TITRE VIII - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	32
 TITRE IX - ANNEXES	33
9.1/ PLACES DE STATIONNEMENT.....	33



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-15)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-21)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis a permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanesArticle R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-27 et 28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6) : il n'y a pas de zone 1AU
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel ancien, elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est une zone urbaine relativement dense au caractère résidentiel contemporain où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de la **zone 1AU**, qui est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble. Elle est dédiée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Ces constructions permettront de compléter l'offre en équipements de la commune.

Aucune zone 1AU n'a été identifiée sur le zonage.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par une trame de cercles verts.

3.6 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

- Arrêté préfectoral n° PREF-DCLD-2001-0040 du 10 janvier 2001 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre Route Départementale n°965.

3.7 – ELEMENTS DE PAYSAGE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière, ainsi qu'une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie sans lien interne. Peut être considéré comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel ancien, elle correspond au centre-bourg/centre fondateur de la commune, où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone est concernée par l'application du PPR ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- la construction d'exploitations agricoles ou viticoles nouvelles,
- les constructions à usage commercial d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,
- les constructions légères, sans fondation, à usage d'habitation,
- le stationnement de caravane isolée sur un terrain non bâti ou le stationnement de caravane servant de résidence principale ou secondaire,
- l'ouverture de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 m, sauf les piscines d'agrément,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- les constructions, les extensions et les aménagements d'exploitations agricoles et viticoles existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et les extensions de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, compatibles avec la vocation de la zone à vocation résidentielle, et qu'elles n'aggravent pas les nuisances aux habitations riveraines,
- la création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes soumises à déclaration existants à la date d'approbation du PLU,
- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout (soit R+2).
- Pour les autres constructions nouvelles autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 13 mètres ; cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Les extensions d'activités existantes d'une hauteur supérieure à 13 mètres pourront respecter la hauteur initiale du bâtiment sans la dépasser.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.
- Toute implantation en recul par rapport à l'alignement nécessitera l'édification, à l'alignement, d'une clôture édifiée conformément aux prescriptions de l'article II-2.
- Aucun mur ne pourra être implanté en biais par rapport à l'alignement, sauf détails architecturaux ponctuels.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni à l'extension des constructions existantes ni aux équipements publics.
- Des adaptations peuvent être autorisées si la configuration de la parcelle, l'aspect général d'une voie, l'implantation des bâtiments anciens ou un projet architectural l'exigent.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou sur les limites séparatives de fond de propriété ou à une distance au moins égale à 2 mètres.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute construction de style très particulier très éloigné des formes traditionnelles des villages viticoles alentours (ferme normande, chalet savoyard...) ou incompatible avec le site est interdit.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie de proportions, de matériaux et de tons avec celles-ci.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES

Les toitures

- La pente des toitures principales doit être comprise entre 40° et 45°.
- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux, sauf s'ils couvrent un élément mineur d'une composition d'ensemble (annexe de faible importance, auvent...).
- Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.
- Les toitures pyramidales, « à la Mansarde » et les toits en terrasse sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, annexes, piscines, ...

Les ouvertures

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine » d'une largeur maximale de 1,20 mètre et les châssis de toit.
- Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les ouvrages en saillies

- Les balcons en encorbellement sont interdits au-dessus du domaine public.

MATERIAUX DE TOUTES CONSTRUCTIONS

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être recouverts de matériaux naturels ou constitués par des matériaux naturels ou moulés avec parement destinés à rester apparents.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, une esthétique suffisante (parpaings, briques platnières, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments et aux clôtures.
- Les éléments hétéroclites et les motifs fantaisistes sont interdits.
- Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- Les couvertures et bardages en tôles ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse et n'être pas utilisés pour les habitations et les extensions d'aspect mat.
- Les toitures respecteront les couleurs des toitures traditionnelles : tons de la tuile rouge vieillie à brun.
- Les matériaux transparents et translucides sont admis, notamment en toiture.

COULEURS

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
- Le blanc et les couleurs primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les couleurs doivent se rapprocher de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite, bois, sable...
- Les enduits doivent être de ton sable calcaire blond et les toitures de ton brun rouge légèrement nuancé. Le ton ardoise est toléré dans le cadre d'une restauration de couverture en ardoise.

CLÔTURES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avoisinantes.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à barreaudage verticaux, réalisés en bois ou en fer.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.50 et 2 mètres.
- L'emploi de grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement...), des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

PUBLICITE

- Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la sablière des immeubles.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace verts.
- Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment les cuves de stockage visibles, les citernes non enterrées de combustible, les récupérateurs d'eau pluviales.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement individuel : pour les constructions à usage de bureau et d'activités économiques, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de planche.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

ACCES

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque peut être interdit.

VOIRIE

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement sur le fond du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les bâtiments à usage d'activités doivent être desservis par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute nouvelle construction est subordonnée à la possibilité de se raccorder au réseau d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu conformément à la réglementation en vigueur, et de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, rus ou ruisseaux.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou viticole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.
- Le rejet des effluents agricoles ou vini-viticoles est interdit dans le réseau.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales (évacuation des eaux) devra se faire à la parcelle, conformément au règlement du PPRN.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux industrielles d'origine agricole et viticole sont

Ce sont les eaux de vidanges des appareils de traitement et de rinçage, les eaux de lavage intérieurement et extérieurement de tous les matériels mécaniques agri-viti susceptibles de provoquer une pollution chimique, organique ou par hydrocarbures.

- L'évacuation des eaux industrielles d'origine agricole et viticole non traitées est strictement interdite. Des installations de prétraitement ou de stockage des eaux industrielles agricoles et viticoles seront obligatoirement mises en place.
- Des installations de stockage devront recevoir les eaux de lavage des outils de récolte, de pressage, de vinification et les lies du débourbage, de fermentation, les résidus des traitements des vins.
- Les résidus issus des installations de stockage devront être épandus sur les zones définies dans le « Règlement Sanitaire de Beines » ; être livrées en distillerie ou traités par les dispositifs autorisés.
- Ne sont tolérées au déversement, dans les réseaux d'eaux pluviales, que les eaux claires de refroidissement.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine relativement dense au caractère résidentiel récent où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone est concernée par l'application du PPR ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Sont interdits, sauf ceux répondant aux conditions de l'article I-2 :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage commercial d'une surface de plancher supérieure à 500 m²,
- les constructions légères, sans fondation, à usage d'habitation,
- le stationnement de caravane isolée sur un terrain non bâti ou le stationnement de caravane servant de résidence principale ou secondaire,
- l'ouverture de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux ou de déchets,
- les affouillements et exhaussements du col d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 m, sauf les piscines d'agrément,
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- les constructions, les extensions et les aménagements d'exploitations agricoles et viticoles ou à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout (soit R+2).
- Pour les autres constructions nouvelles autres qu'à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 13 mètres ; cette hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Les extensions d'activités existantes d'une hauteur supérieure à 13 mètres pourront respecter la hauteur initiale du bâtiment sans la dépasser.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.
- Aucun mur ne pourra être implanté en biais par rapport à l'alignement, sauf détails architecturaux ponctuels.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni à l'extension des constructions existantes, ni aux équipements publics.
- Des adaptations peuvent être autorisées si la configuration de la parcelle, l'aspect général d'une voie, l'implantation des bâtiments anciens ou un projet architectural l'exigent.
- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD965.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou sur les limites séparatives de fond de propriété. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.
- Un recul supérieur peut toutefois être imposé, pour les constructions à usage d'activités, par les services compétents.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute construction de style très particulier très éloigné des formes traditionnelles des villages viticoles alentours (ferme normande, chalet savoyard...) ou incompatible avec le site est interdit.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie de proportions, de matériaux et de tons avec celles-ci.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES

Les toitures :

- La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° pour les constructions à usage d'habitation et les annexes de plus de 20m².
- La pente des toitures des bâtiments d'activités doit être au minimum de 15°.
- Les toits à une pente sont interdits pour les bâtiments principaux, sauf s'ils couvrent un élément mineur d'une composition d'ensemble (annexe de faible importance, auvent, véranda,...).
- Les toits à quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.
- Les toitures pyramidales, « à la Mansarde » et les toits en terrasse sont interdites.

Les ouvertures :

- Seuls sont autorisés, en toiture, les lucarnes bourguignonnes ou « à la capucine » d'une largeur maximale de 1,20 mètre et les châssis de toit.
- Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, annexes, piscines, ...

Les ouvrages en saillies :

- Les balcons en encorbellement sont interdits au-dessus du domaine public.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE, VITICOLE, ARTISANAL, COMMERCIAL ET ASSIMILE

- Les matériaux extérieurs d'aspect brillant ou blanc sont interdits, ainsi que toute construction présentant une architecture hétéroclite, disparate.

ADAPTATION AU SOL

- Toute modification du terrain naturel devra respecter l'harmonie du site, en limitant les talus.
- Si des remblais et des déblais sont réalisés, ils devront respecter la pente naturelle du terrain sans dépasser une pente maximum de 25% par rapport au sol naturel.

MATERIAUX

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être recouverts de matériaux naturels ou constitués par des matériaux naturels ou moulés avec parement destinés à rester apparents.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, une esthétique suffisante (parpaings, briques platnières, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments et aux clôtures.
- Les matériaux transparents et translucides sont admis, notamment en toiture.

COULEURS

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
- Les couleurs primaires (bleu, rouge, jaune) sont interdits.
- Les couleurs doivent se rapprocher de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite, bois, sable...
- Les enduits doivent être de ton sable calcaire blond et les toitures de ton rouge vieilli à brun légèrement nuancé.

CLÔTURES

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avoisinantes.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'éléments à barreaudage verticaux, réalisés en bois ou en fer.
- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.50 et 2 mètres.
- L'emploi de grillage n'est autorisé que s'il est doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- Les clôtures en panneaux de béton mince et poteaux préfabriqués sont interdites.
- Pour respecter le caractère de certaines voies (continuité du tissu urbain, alignement...), des prescriptions particulières peuvent être édictées notamment en ce qui concerne la forme de la clôture, son implantation et l'intégration dans la perspective de la voie.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, le long de la RD965.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.
- Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle et sonore pour le voisinage doivent faire l'objet d'un traitement paysage, notamment les cuves de stockage visibles, les citernes non enterrées de combustible, les récupérateurs d'eau pluviales.
- Obligation de planter :
Pour la réalisation de haies, l'utilisation dominante de végétaux d'essences locales est préconisée.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement individuel : pour les constructions à usage d'activités économiques, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

ACCES

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque peut être interdit.
- Tout accès direct sur la RD965 est interdit. Ils se feront sur d'autres voies existantes dont la liaison avec la RD965 est assurée par des aménagements de carrefours, sauf pour la desserte d'opération groupée.

VOIRIE

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les bâtiments à usage d'activités doivent être desservis par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute nouvelle construction est subordonnée à la possibilité de se raccorder au réseau d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu conformément à la réglementation en vigueur, et de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés, rus ou ruisseaux.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole ou viticole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à l'accord du service gestionnaire. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.
- Le rejet des effluents agricoles ou vini-viticoles est interdit dans le réseau.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales (évacuation des eaux) devra se faire à la parcelle, conformément au règlement du PPRN.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux industrielles d'origine agricole et viticole sont :

Ce sont les eaux de vidanges des appareils de traitement et de rinçage, les eaux de lavage intérieurement et extérieurement de tous les matériels mécaniques agri-viti susceptibles de provoquer une pollution chimique, organique ou par hydrocarbures.

- L'évacuation des eaux industrielles d'origine agricole et viticole non traitée est strictement interdite. Des installations de prétraitement ou de stockage des eaux industrielles agricoles et viticoles seront obligatoirement mises en place.
- Des installations de stockage devront recevoir les eaux de lavage des outils de récolte, de pressage, de vinification et les lies du débourbage, de fermentation, les résidus des traitements des vins.

- Les résidus issus des installations de stockage devront être épandus sur les zones définies dans le « Règlement Sanitaire de Beines », être livrées en distillerie ou traités par les dispositifs autorisés.
- Ne sont tolérées au déversement, dans les réseaux d'eaux pluviales, que les eaux claires de refroidissement des cuves et de rinçage.

ELECTRICITE, TELEPHONE & TELEDISTRIBUTION

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitat groupé, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Il n'y a pas de zone 1AU.

NEANT

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone est concernée par l'application du PPR ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Le stationnement de caravane isolée sur un terrain non bâti ou le stationnement de caravane servant de résidence principale ou secondaire.
- Les terrains de camping autre qu'à la ferme.
- Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières de l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et viticole.
- La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants non liés à l'agriculture.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, leurs annexes inférieures ou égales à 30 m² et les extensions des constructions à usage d'activité directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et viticoles.
- Les installations et constructions nécessaires à la création et au fonctionnement de campings à la ferme et de gîtes ruraux.
- Les équipements publics d'intérêt collectif et les services publics.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

- La hauteur des extensions de bâtiments non liés à l'activité agricole ou viticole ne doit pas excéder celle du bâtiment existant.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- La hauteur des annexes est limitée à 5m au point le plus haut.

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions de toute nature doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'axe des voies, à 10 mètres de l'axe de la RD524 et à 25 mètres de l'axe de la RD965.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau, du Rû de Beines et de ses affluents.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni à l'extension des constructions existantes, ni aux équipements publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

- Les constructions doivent s'implanter en limite ou à 3 mètres au moins des limites séparatives aboutissant aux voies ou des limites séparatives de fond de propriété.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e – Emprise au sol des constructions

Les annexes devront être d'une surface inférieure ou égale à 30 m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute construction de style très particulier très éloigné des formes traditionnelles des villages viticoles alentours étranger à la région (ferme normande, chalet savoyard...) ou incompatible avec le site est interdit.
- Les agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés en harmonie de proportions, de matériaux et de tons avec celles-ci.
- Les volumes, matériaux de couverture, enduit et couleur des menuiseries seront inspirés de la tradition locale, ainsi que l'ordonnancement des façades.

LES TOITURES

- Les toitures des bâtiments devront être composées au minimum 2 pans avec une pente minimale de 12°.
- Les toits à une pente sont interdits sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.

LES MATERIAUX

- Les murs des constructions et des clôtures doivent être recouverts de matériaux naturels ou constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, une esthétique suffisante (parpaings, briques plâtrières, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts d'un enduit de finition ou d'un revêtement spécial pour façade. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments et aux clôtures.

- Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect équivalent à ceux prévus pour les murs situés au-dessus.
- Les couvertures et bardages en tôle métallique ne sont autorisés qu'à condition d'être laqués ou teintés dans la masse.
- L'emploi de tôles galvanisées est interdit.
- Les matériaux transparents et translucides sont admis, notamment en toiture.

COULEURS

- Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs doivent se rapprocher de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite, bois, sable...
- Les enduits doivent être de ton sable et les toitures de ton brun, terre cuite ou flammé.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non réglementé.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par quatre places de stationnement.
- Les constructions, dépôts et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment les cuves de stockage visibles depuis l'espace public.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à L113-4 du code de l'Urbanisme.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires nécessaires doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement ou de déchargement puissent s'effectuer en dehors des voies ou espaces publics.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

ACCES

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- La possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagement sur le fonds du demandeur en raison de l'importance de son programme.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu conformément à la réglementation en vigueur, et de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou le ru de Beines.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux industrielles d'origine agricole et viticole

Ce sont les eaux de vidanges des appareils de traitement et de rinçage, les eaux de lavage intérieurement et extérieurement de tous les matériels mécaniques agri-viti susceptibles de provoquer une pollution chimique, organique ou par hydrocarbures.

- L'évacuation des eaux industrielles d'origine agricole et viticole non traitée est strictement interdite. Des installations de prétraitement ou de stockage des eaux industrielles agricoles et viticoles seront obligatoirement mises en place.
- Des installations de stockage devront recevoir les eaux de lavage des outils de récolte, de pressage, de vinification et les lies du débourbage, de fermentation, les résidus des traitements des vins.
- Les résidus issus des installations de stockage devront être épandus sur les zones définies dans le « Règlement Sanitaire de Beines » ou être livrées en distillerie.

ELECTRICITE, TELEPHONE & TELEDISTRIBUTION

- Les réseaux d'électricités, de téléphone et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par l'application du PPR ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

- Le stationnement de caravane isolée sur un terrain non bâti ou le stationnement de caravane servant de résidence principale ou secondaire.
- L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une dénivellation supérieure à 2 mètres.
- L'ouverture ou l'extension d'une carrière.
- Les murs de clôtures.
- Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières de l'article I-2.

Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières (R.151-33)

- Les équipements publics d'intérêt collectif et les services publics, si ceux-ci ne peuvent pas être construits ailleurs techniquement ou économiquement.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

II-1-a - Hauteur des constructions (L.151-18)

La hauteur des constructions est fixée à 3 mètres au point le plus haut de la construction (faîtage).

II-1-b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

- Les constructions de toute nature doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies, et au moins de 25 mètres de l'axe de la RD965.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau, du Rû de Beines et de ses affluents.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et aux services publics.

II-1-c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Article non réglementé.

II-1-d - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé.

II-1-e – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toutes constructions ne devra pas excéder 15m².

Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

Les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites. Les couleurs doivent se rapprocher de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite, bois, sable...

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

Article non réglementé.

II-3-b – Aménagement paysager

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à L113-4 du code de l'Urbanisme.

Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

Article III-1 – Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article III-2 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Les bâtiments à usage d'activités doivent être desservis par une conduite de caractéristiques suffisantes, notamment pour les besoins de lutte contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu conformément à la réglementation en vigueur, et de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci est réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou le ru de Beines.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle.

TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.



Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.



TITRE VII - ARTICLES L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont représentés par le symbole ci-contre :

1

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

TITRE VIII - EMBLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.



TITRE IX - ANNEXES

9.1/ PLACES DE STATIONNEMENT

ARTICLE L.111-19 DU CODE DE L'URBANISME

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE L.111-20 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

ARTICLE L.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions des articles L.111-19 et L.11-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.