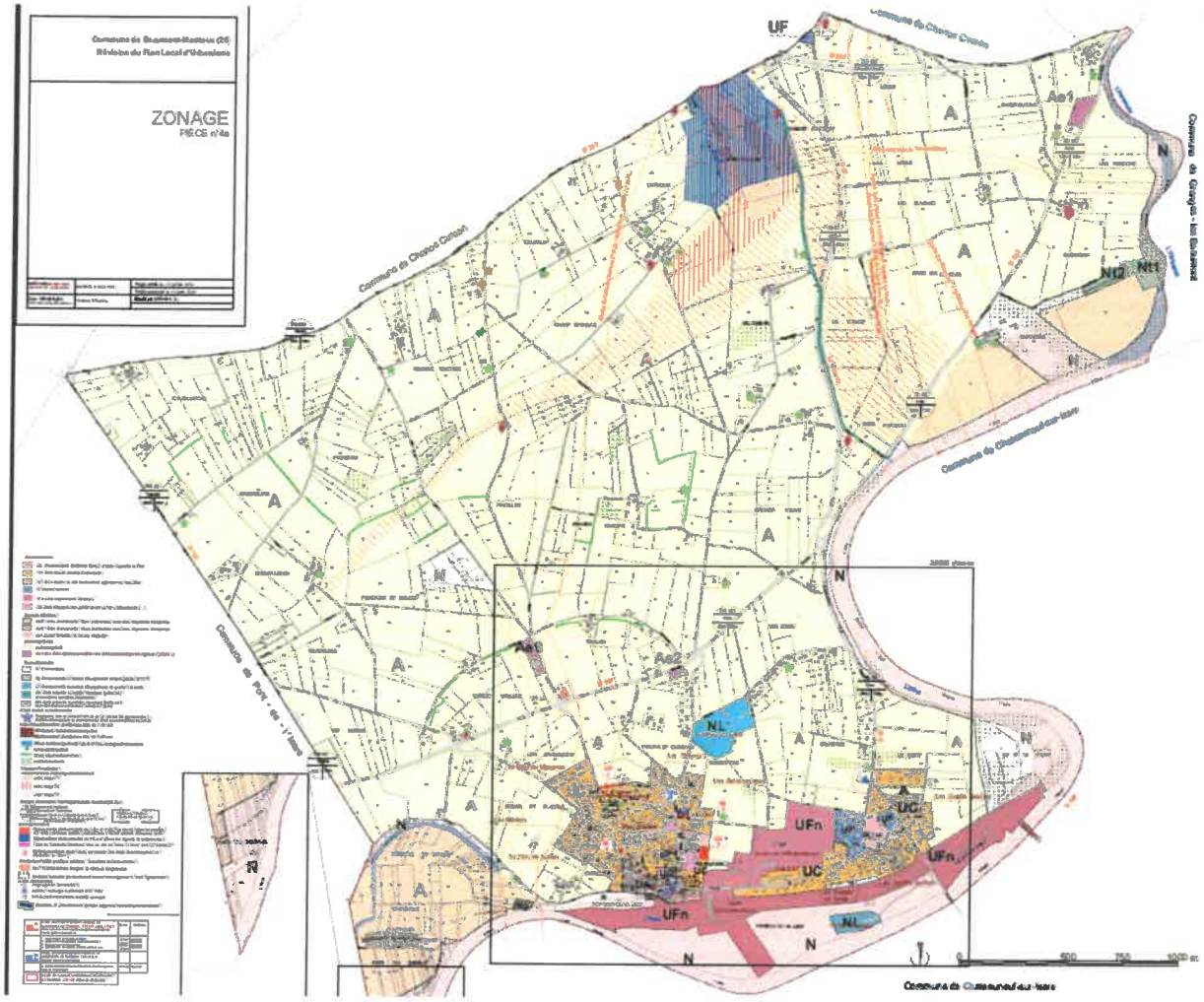
PLAN LOCAL

D' URBANISME

BEAUMONT MONTEUX



Approbation : 09.03.2020

Modification Simplifiée n°1

2. Règlement modifié

REGLEMENT ZONE A

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-24 du C.U.).

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à:

- *l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,*
- *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 ;*

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site selon les termes de l'article L.151-12 du C.U..

Les bâtiments, désignés dans le zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement peut aussi autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.

Enfin, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions selon les termes de l'article L.151-13 du C.U.. Il s'agit ici d'activités économiques non agricoles.

Cette zone comprend donc également les sous-secteurs suivants:

- *Ae 1, 2 et 3: Secteurs de Taille et de Capacité Limitée destinée à accueillir une activité économique non agricole*

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2., notamment:

  - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieure à 12m sont interdits.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectifs ou de services publics ou d'activité. De manière générale, le mât ne devra pas être à plus d'une dizaine de mètres de la construction principale qu'il dessert. Toutefois, l'on appréciera aussi cette notion de proximité au regard du contexte: le mât ne pourra pas être plus proche de la construction d'un tiers que de celle du bâtiment que l'installation dessert.

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m2 à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement d'intérêts collectif sou de services publics ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins. Pas de limitation des panneaux solaires ou photovoltaïque en toiture. La notion de proximité sera interprétée de la même manière que pour les mâts d'éoliennes.

1.1.2.2. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

    - Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).

- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. *Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

1.1.2.3. Dans le STECAL Ae1 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.

- Les constructions et installations nécessaires à une activité commerciale de transporteur routier de marchandises, dont atelier, entrepôt, garage de poids lourds, bureau... ;

- L'emprise au sol des constructions permises sera limitée à 600m2 et la surface de plancher à 660m2 sur le secteur.

1.1.2.4. Dans le STECAL Ae2 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.

- Les constructions et installations nécessaires à une activité d'artisan ;

- L'emprise au sol des extensions ou des constructions supplémentaires permises sera limitée à 150m2 et la surface de plancher à 200m2 sur le secteur.

1.1.2.5. Dans le STECAL Ae3 ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.

- Les constructions et installations, compris classées, nécessaires aux activités de production, de vinification, de conditionnement et de commercialisation des coopératives agricoles: bâtiments de stockage, caves de vinification, bureaux, logement de saisonniers,...

- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'œnotourisme : bureaux, chambre d'hôtes, restaurant, salles de réception....

1.1.2.6. Dans le reste des zones A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m2 et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m2 (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30m2 de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m2.
- la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
- Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: *voir Dispositions générales-articles 12. Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.6. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.2.1. *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.*

2.1.2.2. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.3. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestière ainsi que pour les constructions permises dans le STECAL Ae, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure

2.1.2.4. La hauteur d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout, 10m au faîtage. Celles à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 4m.

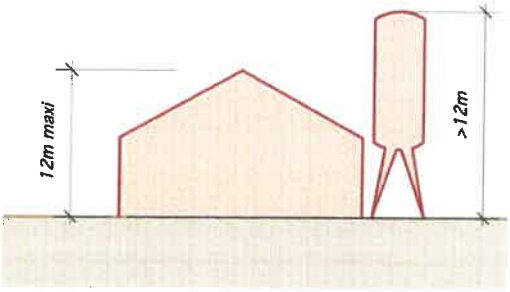
- *Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
  - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*

- *aux extensions si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.*
- *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

-Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 75m par rapport à l'axe de la route départementale n°532, sauf pour les occupations du sol mentionnées au L.1117 du Code de l'rbanisme. Le recul minimum est ainsi ramené à 25 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'implantation des constructions suivantes ne sont pas règlementées:
  - Les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - Les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - Les réseaux d'intérêt public.



- 25m pour les habitations et de 15m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°67 et 101
- 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions par rapport à l'axe des routes départementales n°259 et 153
- Autres voies: au moins 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).

-Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:

- *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
- *aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.*
- *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*
- *Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.*

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées à un minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'une construction voisine en bon état.

- Les annexes à l'habitation principale (garages, abris de jardin,...) dont la hauteur n'excède pas 4m pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:

- *en cas de surélévation d'une construction existante.*
- *aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.*

• *Aux piscines enterrées, dont l'implantation n'est pas réglementée.*

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

- Terrassements - Implantation par rapport au terrain:

• Les enrochements cyclopéens sont interdits.

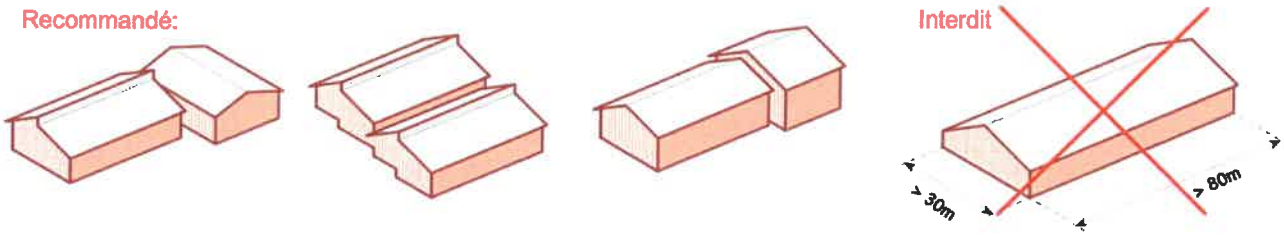
- Volumétrie :

• Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).

- Façade :

• Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

• Les références à l'architecture de chalet sont proscrites pour les constructions principales (mais permises pour les petites annexes telles qu'abri de jardin). Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'il soit constitué de fustes, de madriers ou de



rondins.

• Couleurs des façades: les enduits devront s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

- Les toitures :

• Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

• La pente des toitures n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).

- Traitements des annexes et éléments techniques :

• Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

• Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- Clôtures :

- En bordure de l'espace public ou des voies privées, la hauteur totale n'excédera pas 1m80 au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: *voir Dispositions générales-articles 12. Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière:

- Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.

- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs:

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes et variées.
- Abords des bâtiments agricoles:
    - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4.Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37

- Non réglementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès

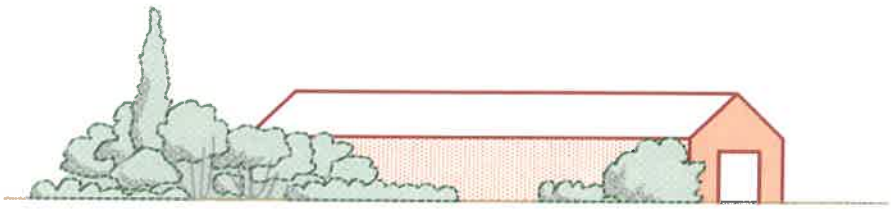
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées



La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- Desserte par les services publics de collecte des déchets :

- Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

- Assainissement des eaux usées :

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux devront être préférentiellement absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...), sinon être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune avec un débit de fuite limité grâce à une rétention des eaux qui seront stockées sur la parcelle.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

• Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

• Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé