

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

La zone N comporte quatre secteurs :

- **NSL** : Ce secteur est destiné à accueillir essentiellement des constructions et installations à usage sportifs et de loisirs à proximité des zones urbaines
- **NJ** : Ce secteur est réservé à l'aménagement des jardins collectifs (tels que les jardins familiaux)
- **NPR** : Ce secteur de protection renforcée correspond à la zone Natura 2000.
- **N** : Il correspond aux autres terrains naturels à protéger

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les occupations et utilisations du sol à l'exception de ceux énumérés à l'article N 2.

En plus, sur les terrains délimités sur le plan de découpage en zones du P.L.U. (en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), les constructions nouvelles de plus de 100 m² de surface de plancher sont interdites, dans l'attente de l'approbation d'un programme d'aménagement global de la zone, programme à réaliser dans un délai au plus de 5 ans après l'approbation du P.L.U.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont uniquement autorisés :

2.1. En secteur NPR :

Les travaux (constructions, ouvrages,...) nécessaires à la gestion des réseaux électriques sous réserves de la prise en compte des orientations et prescriptions éventuelles du DOCOB du site Natura 2000.

2.2. Dans toute la zone N excepté en secteur NPR

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, à l'exploitation du chemin de fer, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...)
- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
 - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)

- ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
 - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des espaces naturels notamment dans une logique de continuité écologique
 - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
 - la modification et l'extension limitée (accollée ou non) des constructions existantes non autorisées dans la zone dans la limite globale de 20 m² d'emprise au sol après entrée en vigueur du P.L.U.
 - les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m²
 - les clôtures
 - les abris pour animaux, limités à 20 m² d'emprise au sol si ces abris ne sont pas liés à une activité agricole

En NSL, sont autorisés en plus :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les changements de destination des constructions existantes et les extensions de faible emprise liés au projet
- les centres hippiques
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de 6 caravanes maximum destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé, ou nécessaire à leur fonctionnement
- les abris de jardin et les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (sanitaires, locaux associatifs...)
- les constructions à usage d'activité horticole
- les cimetières et autres bâtiments funéraires (hors crématorium)
- les gravières sur une surface et à une profondeur suffisantes pour permettre, après exploitation, la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs.
- sur les terrains délimités sur le plan de découpage en zones du P.L.U. (en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans la zone et ce dans la limite de 20 % de leur emprise au sol

En NJ, sont autorisés en plus :

- les jardins collectifs et les installations nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...) dont la surface est limitée à 25 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Définition

L'accès :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

3.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

Aucun accès direct n'est autorisé sur l'avenue Kennedy, l'avenue Winston Churchill, la RD 901 (contournement nord).

Voirie

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules -

notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

3.3. Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

4.2. Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

Eaux usées domestiques

En secteurs **NSL** et **NJ** :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de réseau d'assainissement collectif et de possibilité de branchement sur ce réseau dans des conditions techniques et économiques acceptables, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Pour la mise en place de cet assainissement, il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité (250 m² minimum pour les habitations), surface située en aval hydraulique de la construction.

En l'absence de réseau public de collecte, l'évacuation des eaux usées sera prévue par l'intermédiaire d'un dispositif de traitement individuel qui devra être installé sur une surface minimale de 200 m² (par tranche de 150 m² de surface de plancher construite) d'un seul tenant, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation.

Ce système d'assainissement non collectif sera réalisé de manière à permettre un raccordement aisé au futur réseau si le projet se situe en zone d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au collecteur public est subordonné à une autorisation préalable pouvant être complétée le cas échéant par la signature d'une convention de rejet.

Il pourra notamment être imposé un pré-traitement des effluents.

4.3. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve technique de l'impossibilité d'une gestion à la parcelle.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

4.4. Réseaux électriques et téléphoniques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique doivent être aménagées en souterrain à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition de l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer
- ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
 - l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

Les exploitations de carrières ne peuvent être faites à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies et chemins.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 25 m par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord)
- 15 m par rapport à l'alignement des bretelles d'accès de la RD 901 (contournement nord)

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement nord) et à l'alignement de ses bretelles d'accès.

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparative dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.

en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 3 mètres dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

7.2. Dispositions particulières

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :
 - 30 mètres de la limite des bois tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques. Pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², il peut être dérogé à cette règle une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques du P.L.U. Pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², il peut être dérogé à cette règle une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 4 mètres des berges du cours d'eau « l'Avelon », « la Liovette », « le Wage », « Le Thérain » et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et 2 mètres des autres cours d'eau
 - 2 mètres du domaine ferroviaire conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1843; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement lié à l'exploitation ferroviaire.
- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
 - la modification ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
 - les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...)

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
 - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
 - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
 - jusqu'à l'égout du toit
 - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse

Toutefois, dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, c'est la hauteur en tout point de la construction qui est prise en compte dans le mode de calcul.

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

- **dans toute la zone N excepté en NJ :**
 - en limites séparatives
la hauteur en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres. Lorsque le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 mètres, cette limite de hauteur peut être dépassée, la pointe de pignon n'est alors pas prise en compte.
 - en retrait des limites séparatives
la hauteur (H) des constructions doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq D$) considérant que cette hauteur est en outre limitée à 6 mètres.

Un dépassement de la hauteur peut être autorisé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que les bâtiments administratifs, scolaires, hospitaliers, sportifs, culturels, les logements de fonction qui leur sont associés...) Dans ce cas, les hauteurs maximales précédemment citées pourront être augmentées au maximum de 3 mètres.

- **en NJ :**
La hauteur est limitée à :

- 2,5 mètres pour les abris de jardin
- 3,5 mètres pour les autres constructions (locaux associatifs, sanitaires, ...).

10.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale (10.2) peut être autorisé pour :

- des ouvrages techniques (locaux d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée...)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

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.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

Toitures

Les combles ne peuvent comporter, au maximum, qu'un niveau.

Les relevés de toiture dits "chiens assis" et les lucarnes rampantes sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 0,50 mètre de hauteur.

En bordure de la forêt du Parc Saint-Quentin et du Bois Brûlet, les clôtures doivent être constituées par un grillage d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, et ne présenter aucune ouverture sur l'espace boisé.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour stationnements perpendiculaires et non encloués :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou
- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

tout arbre de haute tige qui y est abattu doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

13.2. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

13.3. Plantations

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 24 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les terrains aménagés pour l'accueil de caravanes peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure.

SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non règlementé