
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol. N'y sont autorisés que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 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 A 2.

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

Sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations réputées agricoles (telles que définies à l'article L.311-1 du Code Rural)
- les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes tels que garages, buchet, abri de jardin...) dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et à condition qu'elles soient édifiées à proximité du siège d'exploitation
- les changements de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (dans les conditions fixées par l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, offre d'hébergement rural, vente directe, camping à la ferme,...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante
- les installations classées directement liées à l'activité agricole et sous réserve du respect de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, 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 contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
 - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

ARTICLE A 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 la RD 938 et sur 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Faute de pouvoir réaliser un branchement sur le réseau public, l'alimentation en eau des constructions pourra être tolérée par captage, forage ou puits particulier

- et ce conformément à l'article R. 111-10 du Code de l'Urbanisme et à l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental
- et que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

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

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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- 10 mètres par rapport à l'alignement des RD 1, 35, 93, 149, 616 et 938.
- 15 mètres par rapport à l'alignement des RD 901, 931, 981 et 1001.
- 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD 901 (contournement Nord)

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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit :

- ▶ en limites séparatives dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.

▶ en retrait des limites séparatives dès lors qu'une distance d'au moins 3 mètres sépare tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative et dans le respect des prospectifs définis à l'article 10. Cette disposition n'est pas applicable pour les ouvrages techniques tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques, les colonnes d'aération, les cheminées....

7.2. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et de la législation relative aux installations classées.
- Les constructions, autres qu'à usage agricole, doivent être implantées à une distance d'au moins :
 - 30 mètres des bois telle que représentée sur le plan de zonage du PLU. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m².
 - 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 sur le plan de zonage du PLU.
 - Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 4 mètres des berges du cours d'eau « la Liovette », « le Thérain » et 2 mètres des autres cours d'eau
- Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
 - les travaux qui sont sans effet sur l'implantation 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 constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE A 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 constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et 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 A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 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
 - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
 - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

10.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

► 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 pour les constructions à usage d'habitation, à 12 m pour les autres constructions.

10.3. Dispositions particulières :

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

- des ouvrages et locaux techniques (maginerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie...)
- 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 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...).

ARTICLE A 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 habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable (art L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les autres clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 0,50 mètre de hauteur.

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 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 sur le plan de zonage du PLU, 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.

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

1.3.2. 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 citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de plantation à feuillage persistant.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

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

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 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 A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non règlementé.