

---

## CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USL

---

---

### VOCATION GENERALE DE LA ZONE USL

---

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les constructions principalement à usage sportifs et de loisirs. Cette zone correspond en particulier au Parc Marcel Dassault (avec le complexe aquatique) et au stade Brisson.

---

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

---

---

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles énumérées à USL 2.

---

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

---

Sont uniquement autorisés :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que les équipements à usage de sports ou de loisirs ou à caractère éducatif ou culturel ou touristique ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, parc animalier etc ...)
- 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
- la modification et l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans la zone
- 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 affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R. 442-2c 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 USL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE USL 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

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.

#### **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 USL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE USL 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 édifiées à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **6.3. Dispositions particulières**

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

- 25 mètres 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 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
- les constructions implantées dans le prolongement d'une construction voisine

- des éléments ou installations de faible emprise s’incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...);
- 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 aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## ARTICLE USL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

### 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 prospects 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

- Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l’article R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme), les dispositions du présent article ne s’appliquent pas à l’assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
  - les travaux qui sont sans effet sur l’implantation 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)

---

## ARTICLE USL 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 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 USL 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE USL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### 10.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article se mesure :

- depuis le niveau du terrain naturel avant travaux
- jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse

### 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 maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 10 mètres.

### 10.3. Dispositions particulières

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

- des raisons techniques et fonctionnelles (tribunes, salles de sport...)
- 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 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 aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

---

## **ARTICLE USL 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).

---

## **ARTICLE USL 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les 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 USL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1. Espaces libres**

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

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

### **13.2. 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.

---

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

---

---

**ARTICLE USL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE USL 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 USL 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.