

Ville de
beauchamp

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être joint à la délibération du Conseil municipal du 6 février 2020 approuvant le PLU

ZONE N

La zone N comprend des **secteurs Np** repérés sur le plan de zonage correspondant aux parcs ouverts au public.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Les constructions en sous-sols.

- Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteur Np**, les constructions, installations et aménagements destinés à répondre aux besoins liés à l'accueil du public, à des activités de détente et de loisirs ou à l'entretien du site.
- **Dans le reste de la zone N** : les constructions à destination d'abri de jardin d'une hauteur maximum de 2,50 m et dans la limite de 5 m² maximum par terrain.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
 - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
 - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

- Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

- Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CHAMP D'APPLICATION

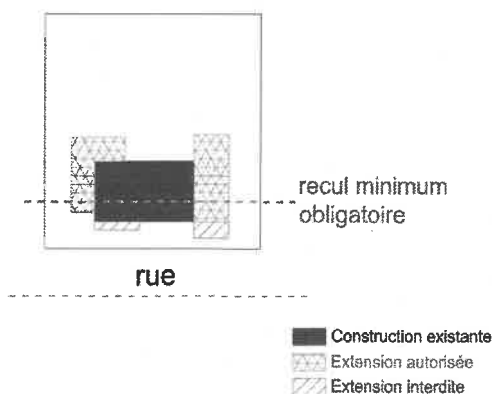
- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :
 - voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
 - voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- En secteur Np : il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



- Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CHAMP D'APPLICATION

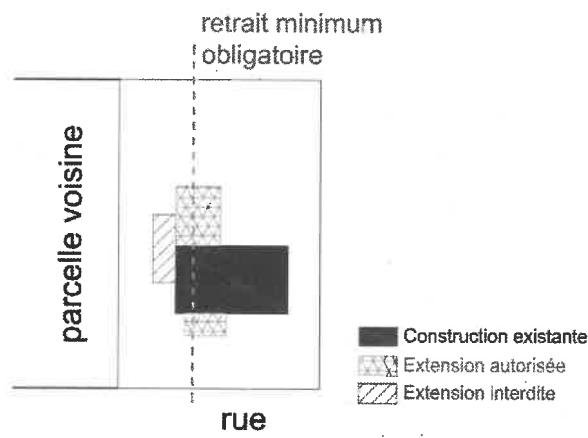
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
 - les parties enterrées des constructions ;
 - les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
 - les rampes de garage ;
 - les perrons non clos et escaliers d'accès ;
 - les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative. **En cas de retrait**, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.



- Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

- Article N-7 : Emprise au sol des constructions

CHAMP D'APPLICATION

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

DISPOSITIONS GENERALES

- **Hors des secteurs Np**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 5 m² par unité foncière.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions strictement nécessaires aux activités ferroviaires.

• **Article N-8 : Hauteur des constructions****CHAMP D'APPLICATION**

- *La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.*
- *Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :*
 - *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;*
 - *Les souches de cheminées ;*
 - *Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;*
 - *Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.*

DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 5 m , réduite à 2,50 m pour les abris de jardin.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée ;
 - les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ;
 - les autres types de travaux (réhabilitation, rénovation, ...) doivent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions• **Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures****GENERALITES**

- L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

FACADES**Aspect des façades :**

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.

Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).

ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

CLOTURES :

- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...
- Les clôtures réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution ne peut être trouvée.
- Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le seront par un crépissage en harmonie avec celui de la construction.
- Elles doivent prendre en compte la nécessité d'assurer le ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surfaces ainsi que la continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public.
- **Pour les clôtures sur rue :**
 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

- Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

- Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021. Elles s'imposeront à toutes les constructions.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

- Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

- Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

ESPACES BOISES CLASSES

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit.

PRINCIPES D'ALIGNEMENTS D'ARBRES

- La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement ou pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'individu. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres peut porter sur la même espèce ou sur une espèce équivalente en taille à l'âge adulte, à l'exception des espèces invasives (cf. annexe du règlement).

- Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Toute installation aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doivent être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

Sous-section 2.4. : Stationnement

- Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

CHAMP D'APPLICATION

- *Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser*
- *Le calcul des places de stationnement sera effectué par tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5.*

DISPOSITIONS GENERALES

Normes de stationnement des automobiles :

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

Section 3 : Equipements et réseaux

- Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation ou les usagers est interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée dont la largeur ne peut être inférieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.
- Si elles se terminent en impasse, les voies à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

- Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans le respect des normes en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles) devra à respecter la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Voir l'article UB-14.

COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES, RESEAU ELECTRIQUE, ECLAIRAGE PUBLIC ET AUTRES RESEAUX D'ENERGIE

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'Énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logement ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.