

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables. Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement, établi conformément au Code de l'Urbanisme, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Beauvais.

ARTICLE II – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

I - Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (code de l'urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R.111-26 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol; créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les

dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.i) et du Schéma Départemental des Carrières.

- 2) les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbain du Beauvaisis (article L.151-1 du Code de l'Urbanisme).
- 3) les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement (article R.315-39 du code de l'Urbanisme).
- 4) les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 5) les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (articles L.111-1-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme).
- 6) la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - Se superposent aux dispositions du présent règlement :

➤ les règles générales du code l'urbanisme, en particulier :

- 1) celles qui permettent de refuser ou d'autoriser sous réserve de prescriptions spéciales le projet s'il est de nature :
 - à porter atteinte à **la salubrité ou la sécurité publique** (article R.111-2) ;
 - à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4) ;
 - à **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** (article R.111-27).
 - à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R.111-26) ;
- 2) les règles de l'article R.111-5 qui permettent de refuser la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol :
 - sur des **terrains qui ne seraient pas desservis par des voies** publiques ou privées dans des conditions **répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble** ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - si **les accès présentent un risque pour la sécurité** des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) les règles qui permettent de refuser la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction et que l'autorité qui délivre l'autorisation n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (article L.421-5). Ces dispositions ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

- 4) les règles qui disposent que la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est délivrée dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement et que l'autorisation peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet, par son importance, sa situation ou sa destination est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (cf. article R.111-26).
- 5) les règles qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, les installations ou les opérations :
 - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse
 - soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.102-13) ;
 - soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.153-8).
 - à réaliser sur des terrains devant être compris dans une **opération à déclarer d'utilité publique** et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.424-1).
 - intéressant les périmètres des **zones d'aménagement concerté** (article L.311-2).
- 6) Les règles qui permettent de refuser la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération dans laquelle sont compris les travaux ou les constructions à réaliser.

➤ **les règles particulières du code l'urbanisme, en particulier :**

- les dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme qui autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels en disposent autrement, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

IV - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
- les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Certaines zones qui suivent comprennent des espaces susceptibles d'être inondés, matérialisés par un indice i sur le plan de zonage. Des dispositions spécifiques d'occupations des sols et d'utilisations du sol sont alors exigées.

1 - Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

La zone UA :

Cette zone qui correspond à l'hyper centre a une vocation principale d'habitat et commerce. Le bâti dense, issu de la reconstruction d'après-guerre, est implanté à l'alignement des voies, en ordre continu et d'aspect homogène.

La zone UB :

Cette zone qui correspond au centre ville et à ses faubourgs a une vocation diversifiée bien que l'habitat doive y demeurer prépondérant. Le bâti dense est en principe implanté à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone comprend 5 secteurs : **UBa, UBb, UBc, UBd, UBe** qui diffèrent par leurs droits à bâtir.

La zone UC :

Il s'agit d'une zone de constructions denses et discontinues se caractérisant par la présence d'habitat collectif à plusieurs niveaux. Cette zone comprend 2 secteurs : **UCa, UCb** qui diffèrent par leurs droits à bâtir.

La zone Ucp :

Il s'agit de la zone destinée au centre pénitentiaire.

La zone UD :

Il s'agit d'une zone de constructions aérées à vocation dominante d'habitat pavillonnaire. Cette zone comprend 5 secteurs : **UDa, UDb, UDC, UDD, UDe**.

La zone UE :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce, bureau, service). Cette zone comprend 4 secteurs :

- **UEa** correspondant à la Z.A.C. du Haut Villé
- **UEb** correspondant aux zones d'activités à dominante industrielle
- **UEc** correspondant aux zones d'activités à dominante commerciale
- **UEag** correspondant aux zones d'activité para agricole

La zone UGV :

Il s'agit d'une zone correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire de grand passage.

La zone UMH :

Il s'agit d'une zone de protection correspondant au centre historique de Beauvais et au secteur de l'ancienne Maladrerie Saint Lazare.

La zone UR :

Il s'agit d'une zone vouée par le passé exclusivement à l'activité économique doivent, progressivement, faire l'objet d'une reconversion urbaine avec une introduction de l'habitat, l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, commerces, services), d'activités artisanales, légères et de loisirs. Cette zone comprend 3 secteurs : **URa**, **URb**, **URc** qui diffèrent par leurs droits à bâtir.

La zone URU :

Cette zone est concernée par le projet de rénovation urbaine (P.R.U.) sur le quartier Saint Jean et par le nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU) sur les quartiers Argentine et Saint Lucien. Cette zone comprend trois secteurs : **URUa**, **URUb** et **URUc** qui diffèrent par leurs droits à bâtir.

La zone USL :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir les constructions à usage sportifs et de loisirs.

La zone Uvf :

Cette zone concerne les emprises le long des voies ferrées situées au nord de la ZAC Beauvais-vallée du Thérain.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone 1AU :

Cette zone, peu ou pas équipée, est destinée à recevoir une extension géographique ou une densification de l'agglomération sous forme d'une urbanisation cohérente. Cette zone comprend 6 secteurs :

- **1AUH** à vocation dominante d'habitation
- **1AUE** à vocation dominante d'activités économiques
- **1AUE** écoparc correspondant à la zone d'aménagement concerté à vocation d'activité économique de Beauvais-Tillé
- **1AUEag** correspondant au secteur du site de l'institut Lasalle et de ses abords
- **1AURb** secteur de reconversion urbaine correspondant pour partie à la ZAC Vallée du Thérain
- **1AUP** destiné à des entrepôts et aires de stationnement.

La zone 2AU :

Cette zone, non équipée, est destinée à recevoir une urbanisation à terme réalisée sous forme d'un aménagement cohérent. Pour préserver la cohérence de son aménagement futur, cette zone bénéficie d'une protection limitant l'occupation et l'utilisation du sol.

Cette zone comprend 1 secteur **2AUav** (correspondant aux terrains de l'aéroport). Le secteur 2AUav est inclus dans une zone à dominante humide. Ainsi, le secteur devra faire l'objet d'une modification avec réalisation d'une étude pédologique préalable, pour délimiter les zones humides avérées sur le site, afin d'être ouvert à l'urbanisation.

3 - La zone agricole (zone A) :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la vocation agricole des terrains ou des ressources et richesses naturelles diverses.

4 - La zone naturelle et forestière (zone N) correspond à des espaces naturels à protéger compte tenu de la qualité des sites ou à des espaces à mettre en valeur par l'accueil d'équipements garantissant le maintien de leur caractère naturel dominant.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- un secteur **NSL** destiné à accueillir des constructions et installations à usage sportifs et de loisirs à proximité des zones urbaines.
- un secteur **NJ** secteur réservé à l'aménagement des jardins collectifs.

- un secteur **NPR** de protection renforcée correspondant à la zone Natura 2000.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement. Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Non règlementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV -LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies pour lesquels il est souhaitable de conserver ces éléments. Dans ces espaces ne sont admis que les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes dans le respect de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les tailles sanitaires doivent veiller à conserver la physionomie de l'arbre. Le remplacement doit s'effectuer en :

- respectant l'esprit de la composition des parcs ou jardins ;
- utilisant des essences bocagères pour les haies plantées tout en respectant leur morphologie.

Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



En application des articles R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.3. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE V – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE VI – TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

ARTICLE VII – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE VIII – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IX - ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ REDUITE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE X – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant sur le territoire :

- un risque de mouvement de terrain lié aux cavités
- un risque de mouvement de terrain lié à des glissements ou chutes de blocs
- un risque de coulées de boue
- un risque de remontée de nappe

Il revient au maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, les propriétaires et porteurs de projet devront prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude géotechnique...).

Par ailleurs, Beauvais est concernée par le Plan de Prévention des Risques du Thérain aval dont les dispositions prévalent sur celles du PLU (Cf. ARTICLE II).

ARTICLE XI – LES ZONES HUMIDES

Au regard de la présence de Zones Humides identifiées au plan des informations diverses, il est rappelé que les constructions ou travaux en zone humide, même en milieu urbain, sont soumis à la Loi sur l'Eau et dépendent du régime de la déclaration si la surface de zone humide impactée est supérieure à 0.1ha et de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (Rubrique 3.3.1.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'Environnement).