

Le surbanisme

Commune des

Hauts-Talican Beaumont-les- Nonains

Règlement

Approuvé par le conseil municipal le 17 décembre 2019

Perspectives

chargé
d'études

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste

5 impasse du Coquetier

76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
I. Utilisation du règlement et du document graphique	3
II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
III. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	4
IV. Reconstructions en cas de sinistre	5
V. Dérogations au plan local d'urbanisme.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)	6
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	6
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
III. Équipement et réseaux.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)	18
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	18
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
III. Équipement et réseaux.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	20
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	20
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
III. Équipement et réseaux.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	25
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	25
II. Clôtures.....	25
DEFINITIONS	26
I. Définition des termes employés	26
II. Destinations et sous-destinations de construction	30
III. Éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.....	33

DISPOSITIONS GENERALES

I. Utilisation du règlement et du document graphique

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de l'ancienne commune de Beaumont-les-Nonains. Le document graphique (aussi appelé plan de zonage) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières :

- Les **zones urbaines** sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les **zones agricoles** sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;

En application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le PLU délimite un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ac, destiné à accueillir un cimetière animalier.

- Les **zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - De l'existence d'une exploitation forestière ;
 - De leur caractère d'espaces naturels ;
 - De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Figurent également sur le document graphique :

- Le périmètre des secteurs auxquels les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont applicables ;
- Les **éléments du patrimoine naturel et bâti** identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme :
 - Constructions remarquables ;
 - Boisements ;
 - Alignements d'arbres ;
 - Haies basses ;
 - Mares ;
 - Vergers.

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations (travaux, constructions, aménagements, plantations,

affouillements* ou exhaussements* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan) doivent être **conformes au règlement et au document graphique**.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, lorsqu'elles existent.

Sur tout le territoire communal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, lorsqu'elle n'est pas soumise à permis de construire ou d'aménager (par application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme).

II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - Article R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
 - Article R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - Article R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - Article R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

III. Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :

- Qui doivent **rendre la construction plus conforme** aux dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qui sont **étrangers à ces dispositions**.

En particulier :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives ou par rapport à la végétation protégée au titre de l'article L151-23) pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans leur hauteur actuelle ;
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

IV. Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de article L111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

V. Dérogations au plan local d'urbanisme

Les règles définies par le plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Article L152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Article L152-6

Non applicable à Beaumont-les-Nonains

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à accueillir toute la **diversité de fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition de : <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc.) ; - Rester de dimension modeste (<500 m² d'emprise au sol et 300 m² de surface de vente)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Destination	Sous-destination	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée, à condition de : - Ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc.) ; - Rester de dimension modeste (<500 m ² d'emprise au sol)
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les habitations légères de loisirs*, les résidences mobiles de loisirs* ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.

I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti

Les travaux sur les éléments du patrimoine naturel et bâti identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme (constructions remarquables, boisements, alignements d'arbres, haies basses, mares, vergers), lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable.

Le règlement édicte dans les paragraphes suivants des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

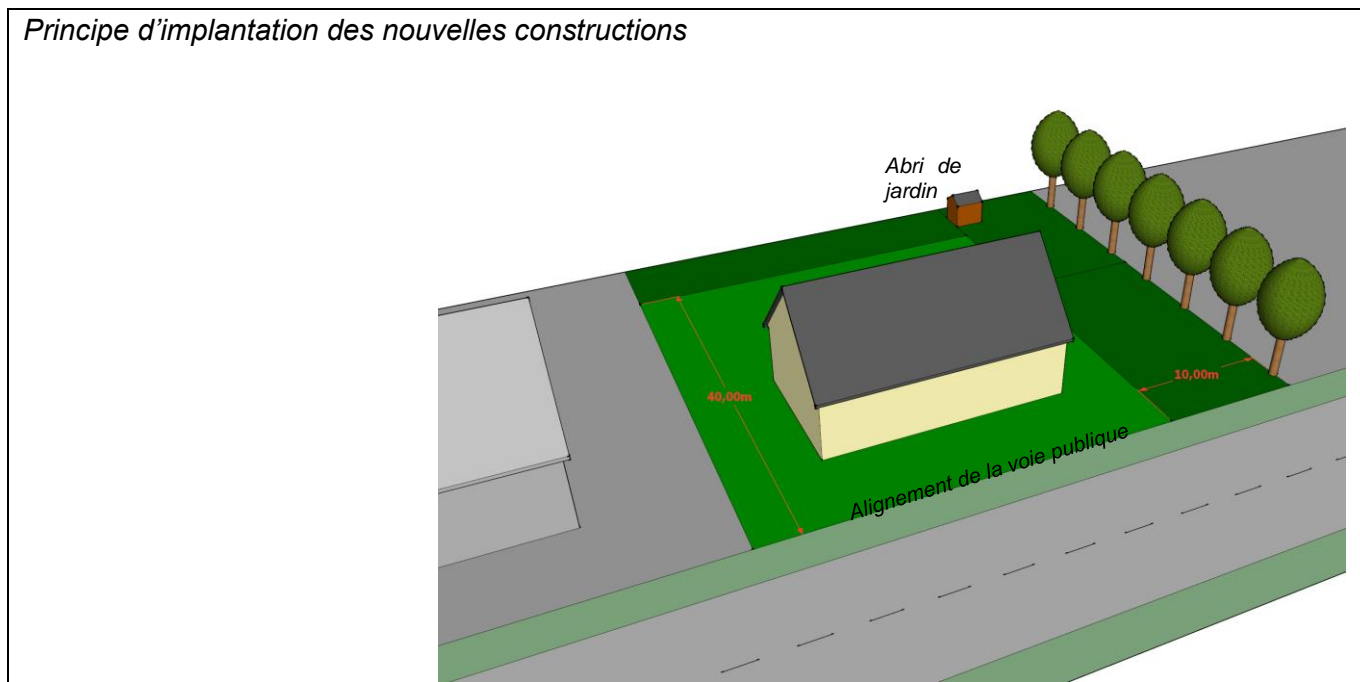
II.1.1. Implantation des constructions

Les constructions devront être inscrites dans la bande des 40m mesurés depuis l'alignement* de la voie publique. Il est toutefois autorisé d'implanter un abri de jardin par unité foncière hors de la bande des 40m.

Les constructions (sauf abris de jardin* et petits ouvrages techniques) devront observer un recul vis-à-vis des éléments végétaux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Haies basse : pas d'exigence
- Alignements d'arbres de moyen jet : 5m
- Autres alignements d'arbres : 10m
- Boisements : recul minimal de 10m

Principe d'implantation des nouvelles constructions



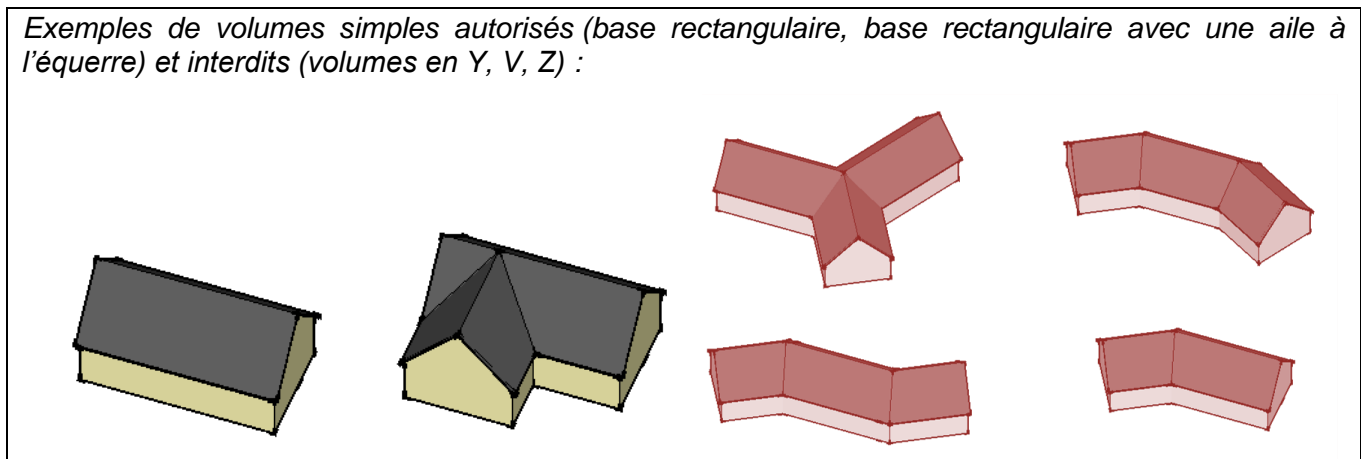
Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur hors tout (nacelle + pales) par rapport aux limites séparatives.

II.1.2. Volumétrie des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à un rez-de-chaussée + un étage + comble.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie simple et / ou à angles droits.

Exemples de volumes simples autorisés (base rectangulaire, base rectangulaire avec une aile à l'équerre) et interdits (volumes en Y, V, Z) :



Les constructions dont la hauteur* maximale excède 4 m doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être supérieure à 40° sur l'horizontale ;
- Pour les autres destinations, la pente des toitures doit être supérieure à 20°.

Les constructions prolongeant ou mitoyennes d'un immeuble existant pourront conserver la même pente que la toiture de cet immeuble.

Les vérandas sont uniquement autorisées en façade arrière des habitations (façade ne disposant pas d'entrée principale donnant sur la rue) ou en jonction de deux bâtiments situés dans une même propriété. Elles pourront présenter une pente de toiture plus faible.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1. Aspect général

Les constructions nouvelles doivent, par leur volume, la nature et le ton des matériaux mis en œuvre, s'intégrer dans le bâti traditionnel du village et en préserver l'aspect général.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit (pas de chalet savoyard, mas provençal, etc.).

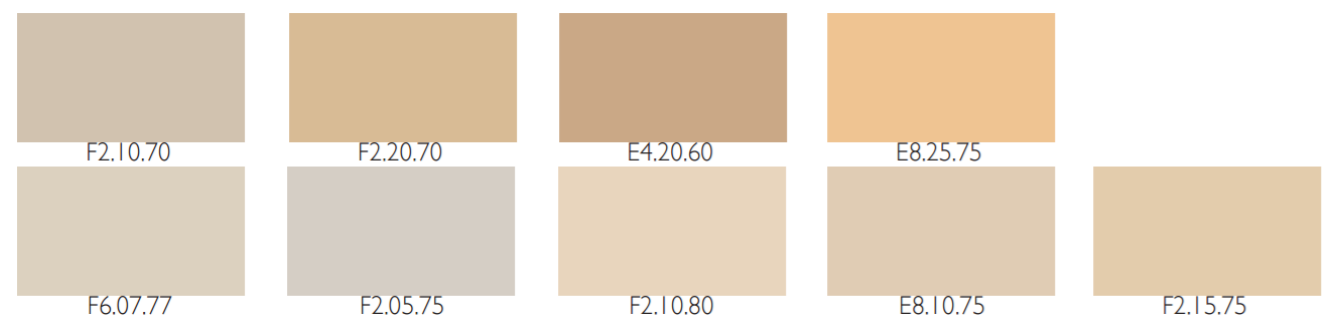
II.2.2. Aspect des façades

Les façades seront traitées :

- En briques de terre cuite rouge ;
- En parement en terre cuite rouge (avec un soin pour les angles, qui seront traités avec des plaquettes spécifiques) ;
- En maçonnerie mixte (briques, silex, moellons) ;
- En clin de bois ;
- Et / ou en enduit, avec une finition de type « gratté fin » et une tonalité rappelant les enduits anciens au mortier bâtard* ou à la chaux* : gamme des ocres / jaunes.

En particulier, les enduits blancs et blancs cassés sont interdits.

Exemple de teinte préconisées dans la charte architecturale Vexin-Sablons – CAUE, dans les tonalités ocres / jaunes (les codes correspondent au nuancier ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent des teintes identiques) :



Pour les nouvelles habitations dont les façades sont traitées en enduit, les appuis des fenêtres visibles depuis la rue seront en briques rouges ou en terre cuite rouge.

Les nouvelles habitations dont les façades sont traitées en enduit devront comporter :

- Soit des harpages* d'angle en façade sur rue, avec cinq rangs de briques rouges en terres cuite rouge (pleine ou parement) par bloc ;
- Soit un soubassement* de hauteur comprise entre 0,30 et 0,80 m, complété par des bandeaux entre les étages, en briques pleines rouges ou de parement en terre cuite rouge.

Exemples de harpages d'angles sur un mur ancien, constituant des bons modèles pour la réalisation des nouvelles façades



Exemple de réalisation avec soubassement, bandeau d'étage et harpages, constituant un bon modèle pour la réalisation des nouvelles façades (extension de la mairie)



Les produits de synthèse imitant un matériau traditionnel (pierre, brique, bois, ...) sont interdits.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité* :

- L'emploi en façade du zinc et du verre est autorisé ;
- Les obligations de brique en appui de fenêtre, harpages, soubassements et bandeaux ne sont pas applicables.

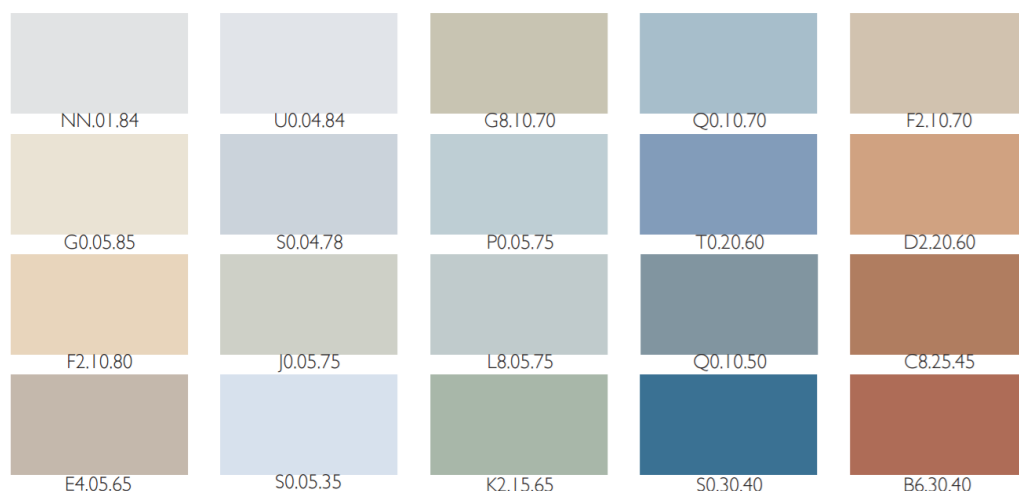
II.2.3. Ouvertures en façade

Les sas d'entrée* sont autorisés dès lors que leur surface au sol n'excède pas 6 m².

Les nouvelles ouvertures orientées vers les rues ou les espaces publics seront plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Le ton des menuiseries devra s'accorder harmonieusement au cadre environnant.

Exemple de teinte préconisées dans la charte architecturale Vexin-Sablons – CAUE (les codes correspondent au nuancier ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent des teintes identiques) :



Les volets battants seront persiennés* ou pleins, à barres* sans écharpes*.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit posé en intérieur ou dans l'épaisseur du mur (sauf pour les constructions anciennes dont la hauteur entre le linteau et le plafond ne le permet pas).

II.2.4. Aspect de toitures

Les toitures seront traitées :

- En tuiles plates de petit module (60 éléments au m² minimum) ;
- En tuile mécanique de terre cuite de type ancien (dite d'Auneuil ou de Beauvais), de teinte rouge ou brune, de module minimum 22 éléments au m² minimum ;
- En ardoise posée droite, de teinte naturelle ;
- En tuile béton de couleur ardoise naturelle ;
- En zinc ;
- En matériaux transparents (pour les vérandas) ;
- En bac acier laqué, dans la gamme des gris ardoise ou brun (pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°) ;
- En bardeaux d'étanchéité, dans la gamme des gris ardoise ou brun (pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°) ;

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

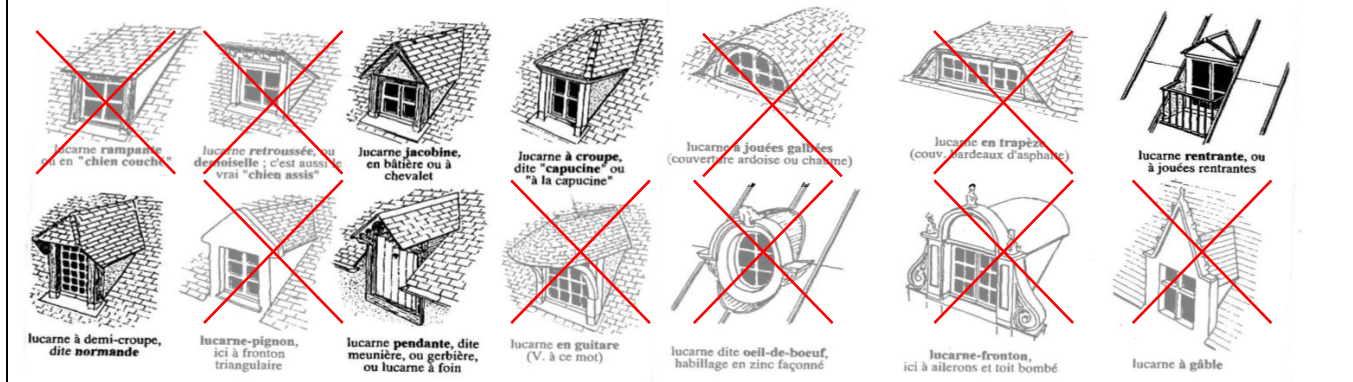
Les souches de cheminées seront en brique de terre cuite (pleine ou de parement) avec des nuances de rouge.

II.2.5. Ouvertures en toiture

Les nouvelles ouvertures en toitures seront du type lucarne jacobine, à croupe ou à fronton (brique, pierre ou bois).

Lorsqu'elles sont orientées vers les rues ou les espaces publics, elles seront plus hautes que larges.

Modèles de lucarnes autorisées pour les nouvelles constructions (illustration Dicobat) :

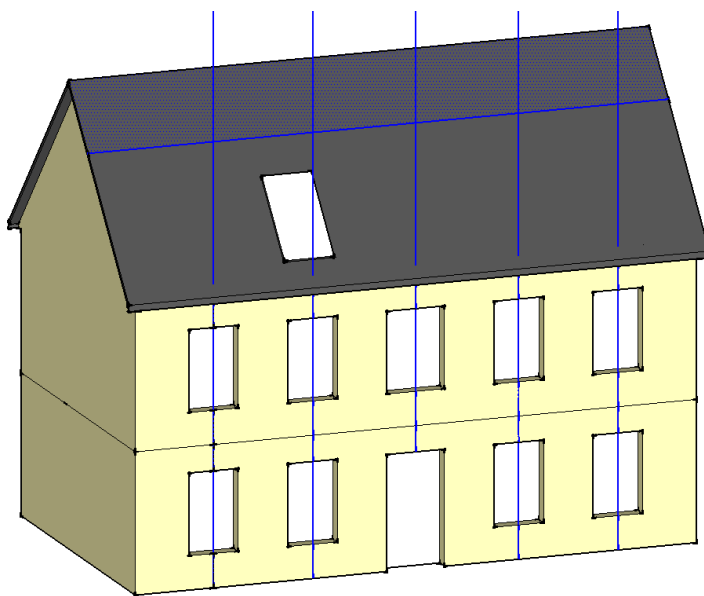


Les nouvelles ouvertures en toitures pourront également être de type châssis de toit basculants, à condition qu'ils soient :

- Posés au nu du plan de couverture ;
- Plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,5$).

Ils devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la toiture et à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section).

Exemple d'intégration de châssis de toit : le châssis est à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture et présente un rapport hauteur / largeur $\geq 1,5$.

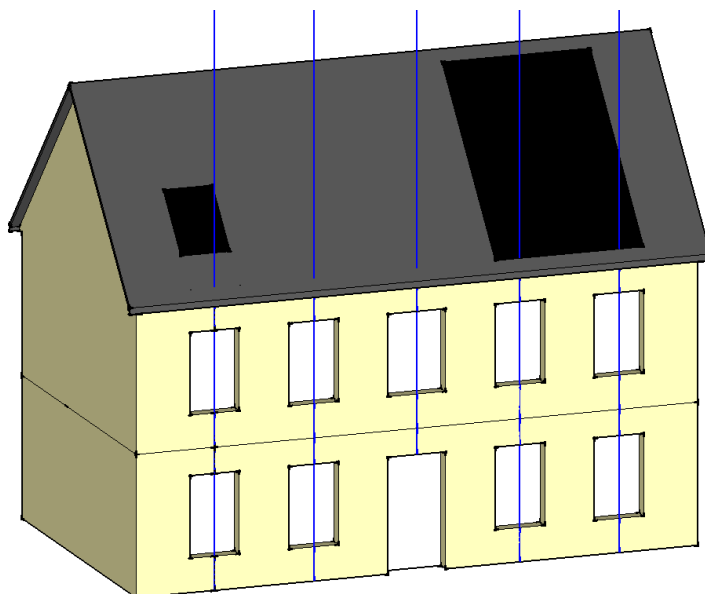


II.2.6. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

Ils devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Exemple d'intégration de panneaux solaire : le panneau de gauche est à l'alignement des baies de la façade ; le pan de toiture solaire de droite s'aligne sur l'extérieur des tableaux des baies de la façade.



Les unités extérieures des pompes à chaleur aérothermiques devront être placées en façade arrière. Le pétitionnaire devra prévoir des dispositifs permettant d'en abaisser le niveau sonore (écran antibruit, systèmes absorbants).

II.2.7. Dispositions complémentaires pour les constructions remarquables

Les extensions des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter le bâti d'origine (proportions, couleur des matériaux, pente proche de la toiture principale...) afin d'obtenir une volumétrie équilibrée de l'ensemble.

Les maçonneries traditionnelles des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue).

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en façade (appareillages de briques, modénatures, bandeaux, encadrements d'ouvertures, etc.) et en couverture (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

Les murs en colombage des constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront rester apparents (sauf si leur état de conservation n'est pas compatible avec l'emploi à vue), et devront conserver la couleur naturelle du pan de bois. Les remplissages en enduit entre les pans de bois devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.

L'isolation thermique par l'extérieur des façades visibles depuis la rue est interdite pour les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

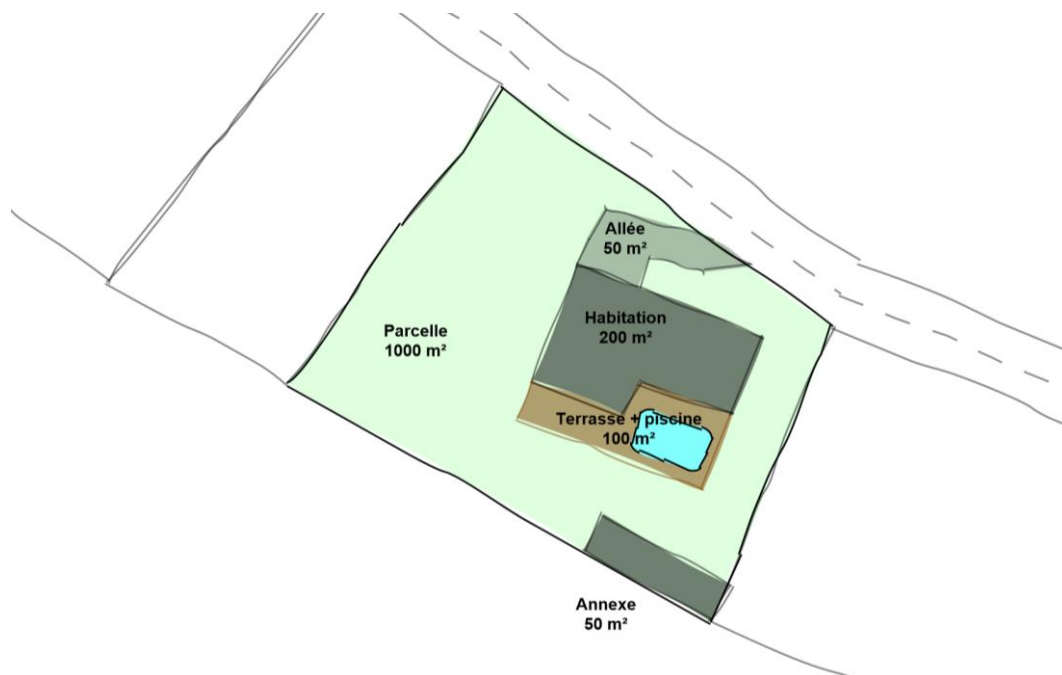
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

II.3.1. Espaces verts

Au moins 70% de la surface non bâtie de la parcelle ou de l'unité foncière des habitations devra être conservé en pleine-terre et traité en jardin ou espace vert.

Dans l'exemple ci-dessous, la parcelle de 1 000 m² est composée de 250 m² bâti (habitation + annexe) et de 750 m² non bâti. Il est nécessaire de conserver $750 \times 70\% = 525 \text{ m}^2$ en pleine-terre.

Les surfaces artificialisées (dans cet exemple, l'allée, la terrasse et la piscine) ne doivent pas excéder $750 - 525 = 225 \text{ m}^2$.



II.3.2. Boisements

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouveau boisement d'essences locales de surface comparable.

II.3.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés : ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales de longueur comparable.

La suppression des alignements d'arbres ayant un intérêt hydraulique est interdite.

II.3.4. Haies basses

Les haies basses identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : elles ne pourront être supprimées (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie végétale traditionnelle (sauf impératif de sécurité ou création d'un accès nouveau, lorsque l'accès existant ne peut pas être réemployé).

La suppression des haies ayant un intérêt hydraulique est interdite.

II.3.5. Mares

Les mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées : leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (sauf aménagements liés à la sécurité incendie).

II.3.6. Clôtures

Les clôtures doivent assurer une bonne continuité visuelle depuis la rue et les espaces publics. Les clôtures sur rue seront traitées conformément aux modèles locaux :

- Soit d'un mur plein assurant la continuité bâtie, d'une hauteur minimale de 1,80 m ;
- Soit d'un mur bahut de 1,00 m maximum de haut, surmonté d'éléments décoratifs simples tels que lisse, grille à barreaudage vertical, grillage, barrière en bois ;

- Soit d'un treillis* plastifié de teinte sombre, posé sur support métallique de même teinte et obligatoirement doublé d'une haie végétale.

Les clôtures anciennes peuvent être réparées ou prolongées selon leurs dispositions d'origine.

Exemple de clôtures : à gauche, mur plein > 1,8m ; au centre, mur bahut < 1m avec barreaudage vertical ; à droite, haie végétale.



Les murs de clôture devront présenter des rappels en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement) : piliers, chaînage*, chaperon*, soubassement*, harpage*, ... Les autres parties maçonnées devront être recouvertes d'un enduit avec une finition de type « gratté fin » et une tonalité rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux : gamme des ocres / jaunes

Les haies végétales (sur rue ou sur limite séparative) seront exclusivement composées d'essences locales : groseillier épineux, le genêt, le houx épineux, le faux acacia, le buis, le charme ou charmille, l'aulne, le merisier, l'érable, le coudrier, le noisetier, le hêtre et le troène. L'emploi d'essences exogènes (de type thuya et laurier) est rigoureusement interdit.

II.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (et de l'entrée charretière qui doit rester libre).

Il est exigé au minimum :

- 2 places par logement ;
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce et activités de service ;
- 1 place pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

En outre, des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :

- 2 emplacements par logement ;
- 1 emplacement pour 60 m² de bureaux.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé afin de contribuer à la gestion des eaux de surface.

III. Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1. Caractéristiques des accès

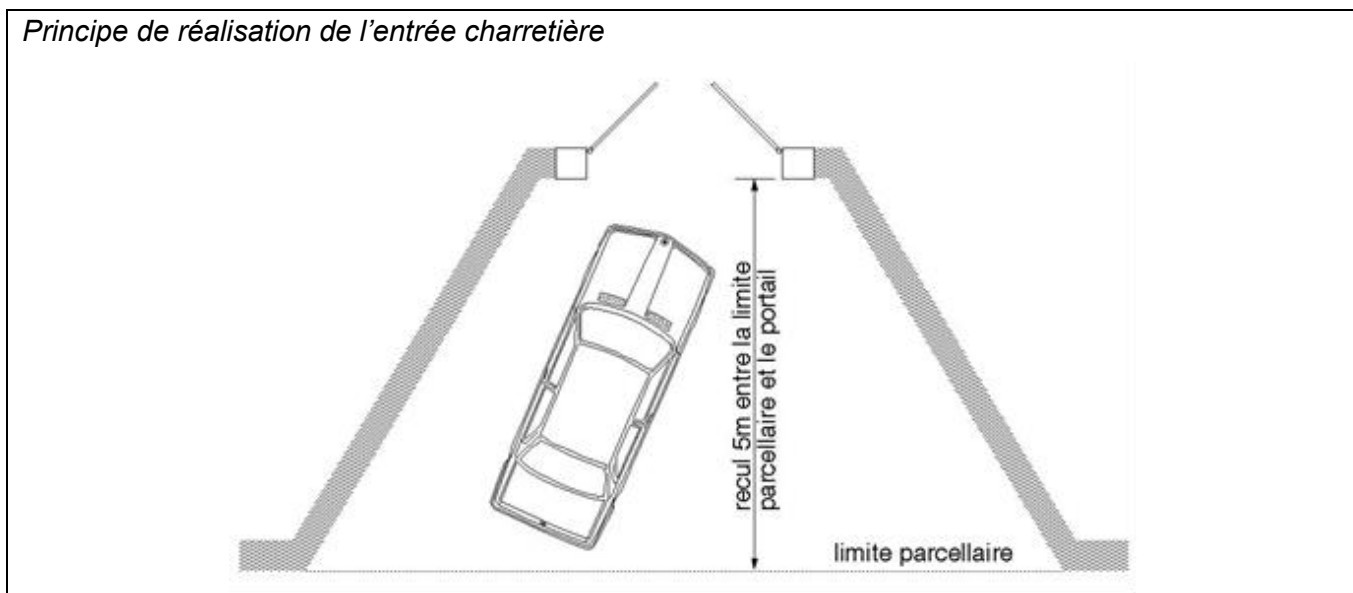
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile :

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

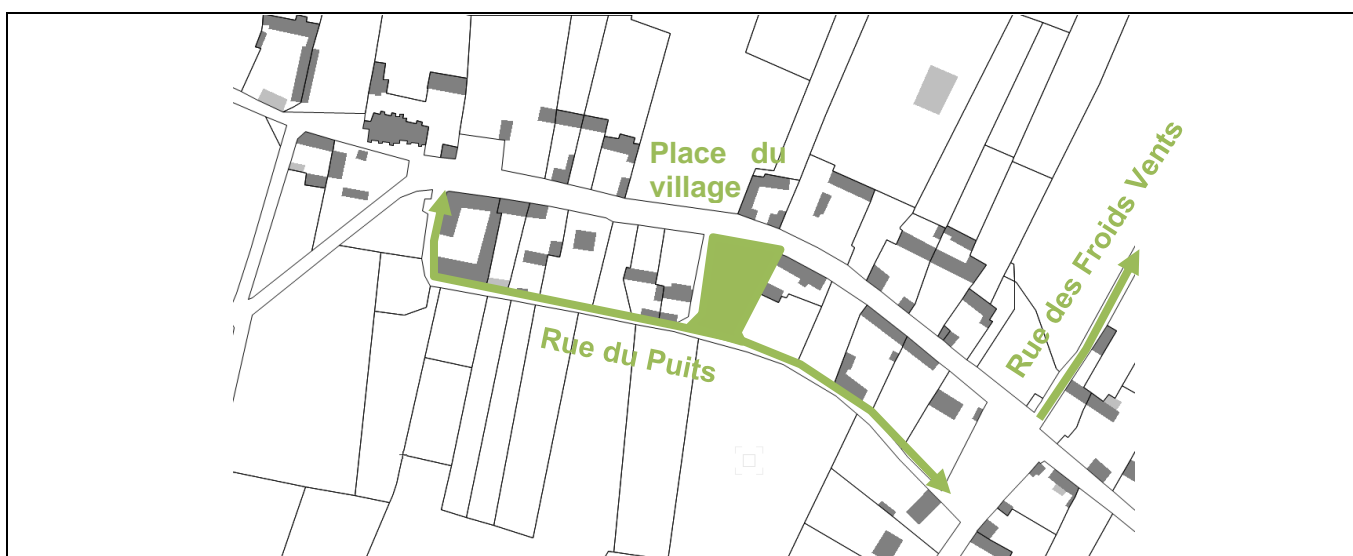
III.1.2. Aménagement des accès

Les nouveaux accès doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante (en réalisant une entrée en « trapèze » si la configuration de la voie la justifie) ;
- Pour les habitations qui ne sont pas implantées à l'alignement du domaine public, toutes dispositions devront être prises afin que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie (par exemple, en réalisant une sortie charretière permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie).



Aucun nouvel accès carrossable n'est autorisé sur la rue du Puits, sur la rue des Froids Vents et sur la place du village qui constituent un « chemin de tour de ville » devant garder son aspect piétonnier.



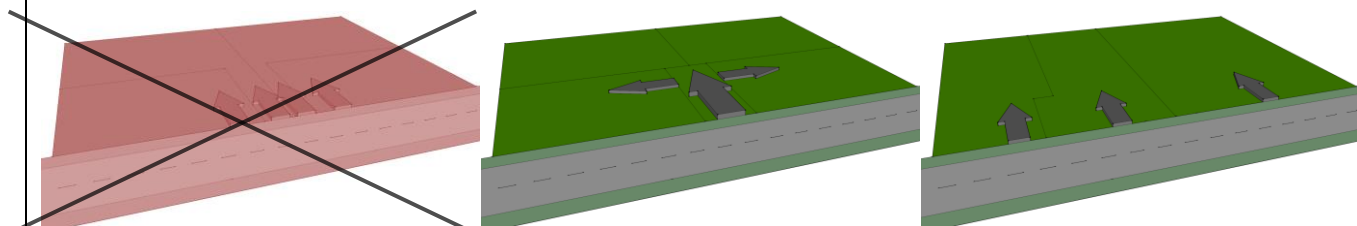
III.1.3. Nombre d'accès

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie.

En cas de division d'un terrain, toutes dispositions devront être prises pour éviter la multiplication des accès individuels des nouveaux lots sur la voie publique. En particulier, le nombre d'accès sur la voie publique ne doit pas excéder la valeur suivante :

$$\text{Nombre d'accès} \leq \frac{\text{Longueur de façade du terrain avant division, en mètres}}{15}$$

Exemple : Découpage d'une parcelle vierge ayant 50m de longueur de façade sur rue



Le nombre d'accès sur rue doit être inférieur à $50/15=3,33$, soit un maximum de 3 accès.

La création de 4 accès individuels est interdite (illustration de gauche). Les solutions possibles sont la mutualisation des accès (illustration centrale) ou la limitation de leur nombre (illustration de droite).

III.2. Desserte par les réseaux

III.2.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

III.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome.

Les installations doivent être conçues pour se raccorder sur le réseau public d'assainissement lors de son éventuelle mise en place.

III.2.3. Assainissement pluvial

Afin de limiter les ruissellements 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 à la parcelle, en privilégiant au maximum l'infiltration.

III.2.4. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

III.2.5. Accès internet

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques (ADSL ou fibre optique si elle existe).

Elles doivent être conçues pour se raccorder à la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (**1AU**)

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à développer l'urbanisation de Beaumont-les-Nonains. Sa vocation principale est la construction de **logements**, sans exclure toute la **diversité de fonctions urbaines** compatibles avec la proximité des zones résidentielles.

Le tableau ci-dessous donne les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée, à condition de : <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc.) ; - Rester de dimension modeste (<500 m² d'emprise au sol et 300 m² de surface de vente)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des	Industrie	Autorisée, à condition de :

Destination	Sous-destination	
secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas générer de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque pour le voisinage (incendie, explosion, etc.) ; - Rester de dimension modeste (<500 m² d'emprise au sol)
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

Par ailleurs, sont toujours interdites les utilisations et occupations suivantes des sols :


- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les habitations légères de loisirs*, les résidences mobiles de loisirs* ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* ;
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.

I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti


Les travaux sur les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme (boisements, alignements d'arbres, haies basses, mares, vergers), lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable.

Le règlement édicte dans les paragraphes suivants des prescriptions de nature à assurer leur protection.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

 Les constructions respecteront les règles de l'article « II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables à la zone urbaine.

III. Équipement et réseaux

 Les constructions respecteront les règles de l'article « III. Équipement et réseaux » applicables à la zone urbaine.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone agricole est une zone protégée, au sein de laquelle seules sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions, extensions et annexes des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (articles R151-23 et R151-25 du code de l'urbanisme)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
 - Vers les destinations et dans les conditions données par le tableau ci-dessous ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30% de surface de plancher en plus
 - Dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol aux bâtiments d'habitation existants
 - Dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Uniquement dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ac, l'aménagement d'un cimetière animalier.

Changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers :		Conditions à respecter				
Habitation :	Toutes les sous-destinations	Les bâtiments ne doivent pas être nécessaires à l'activité agricole	Les installations et aménagements ne doivent pas nuire au fonctionnement d' une exploitation agricole	La qualité paysagère du site doit être préservée	Les caractéristiques principales des bâtiments doivent être respectées	Il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, etc.), de pollution ou de risque (incendie, explosion, etc.)
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	Toutes les sous-destinations					
	Hébergement hôtelier et touristique					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	Entrepôt					
	Bureau					

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016 (cf. paragraphe « Définitions »).

I.2. Protection du patrimoine naturel et bâti

Les travaux sur les éléments du patrimoine naturel et bâti identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme (constructions remarquables, boisements, alignements d'arbres, haies basses, mares, vergers), lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire, sont précédés d'une déclaration préalable.

Le règlement édicte dans les paragraphes suivants des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

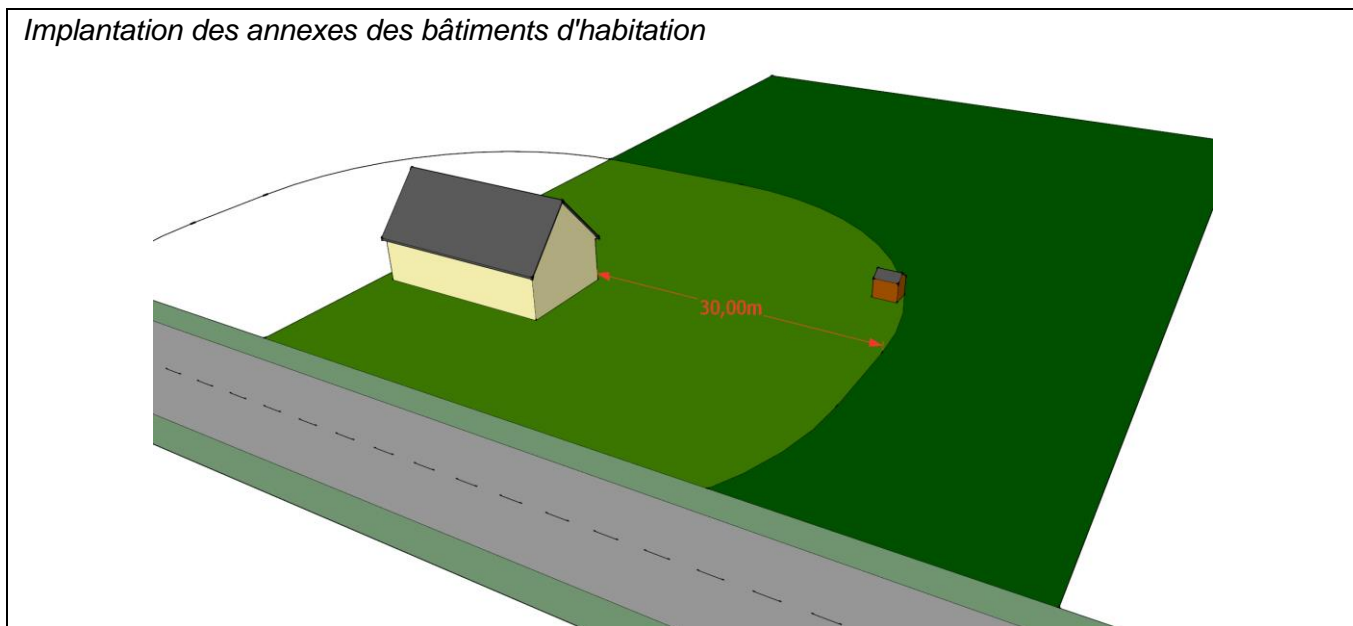
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1. Implantation des constructions

Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

Implantation des annexes des bâtiments d'habitation




Les constructions à destination d'habitation devront observer un recul minimal de :

- 5m par rapport aux alignements d'arbres de moyen-jet protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- 10m par rapport aux boisements et aux autres alignements d'arbres (hors haies basses) protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- 30m par rapport à la limite des zones naturelles N, délimitant les forêts et aux ensembles boisés de grand développement.

Ce recul ne s'applique ni aux habitations créées par changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ni aux abris de jardin*.

II.1.2. Volumétrie des constructions

 Les constructions à destination d'habitation respecteront les règles de l'article « II.1.2. Volumétrie des constructions » applicables à la zone urbaine.

Cas particuliers :

- La hauteur* des annexes aux bâtiments d'habitation existants est limitée à 3,5m à l'égout ;
- La hauteur* des extensions des bâtiments d'habitation existants doit être inférieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur* des constructions à destination agricole est limitée à 15m au faîtage.

La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être supérieure à 12°.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1. Pour les constructions agricoles

Les constructions nouvelles à destination agricole doivent, par leur volume, leur dimension, leur architecture, la nature et le ton des matériaux mis en œuvre, s'intégrer dans leur environnement, en tenant compte du caractère des lieux, des paysages naturels ou urbains avoisinants et de la préservation des perspectives.


Les matériaux de façade devront présenter une teinte mate, en harmonie avec les teintes des matériaux et enduits traditionnels ; le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les matériaux de couverture devront présenter une teinte dans la gamme des gris ardoise ou brun.

L'emploi en façade ou en couverture de matériaux de type tôle ondulée, shingle, ... ou de matériaux non-destinés à rester apparents (agglos, briques creuses, ...) est interdit.


Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture, avec pose à fleur (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

II.2.2. Pour les constructions autres qu'agricoles

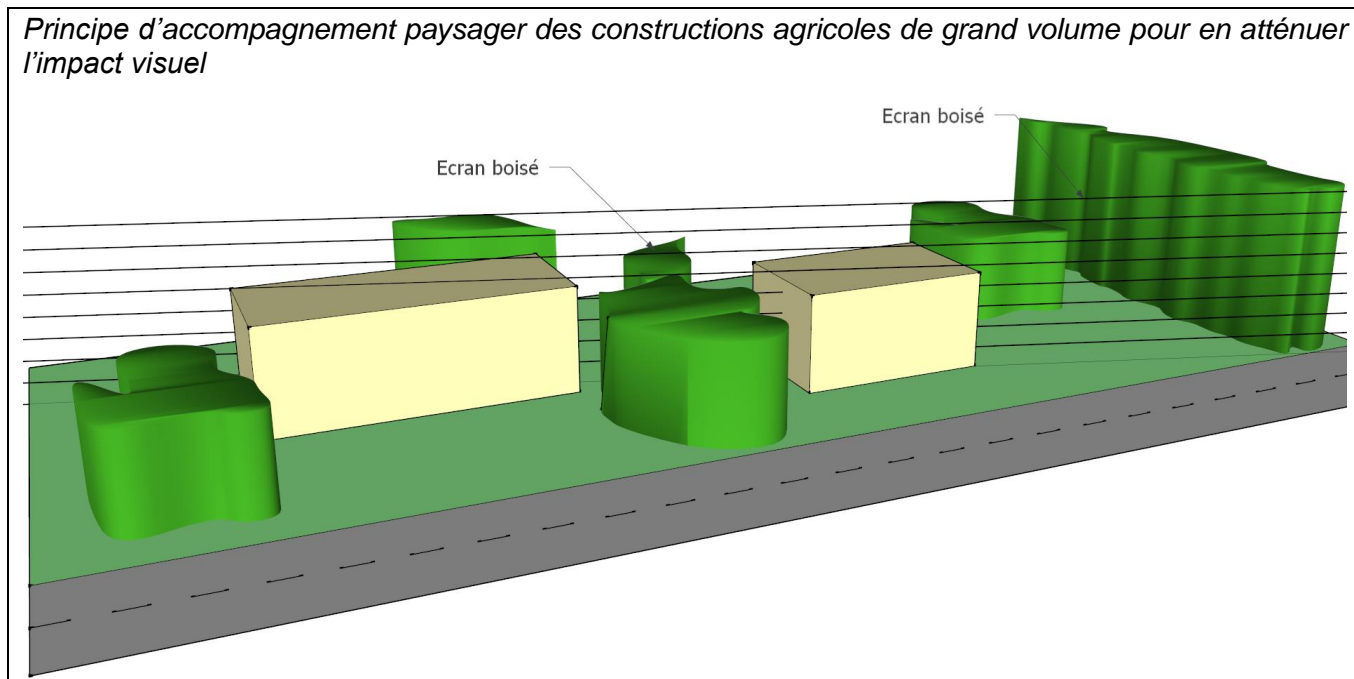
 Les constructions à destination autre qu'agricole respecteront les règles de l'article « II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » applicables à la zone urbaine.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions


II.3.1. Espaces verts

 Les constructions à destination d'habitation respecteront les règles de l'article « II.3.1. Espaces verts » applicables à la zone urbaine.


Les constructions agricoles de grand volume (> 500 m² d'emprise au sol) devront être accompagnées de brise-vue végétaux permettant d'en réduire l'impact visuel depuis les rues.



II.3.2. Boisements, alignements d'arbres, haies basses et mares

 Confer les règles des articles « II.3.2. Boisement », « II.3.3. Alignements d'arbres », « II.3.4. Haies basses », « II.3.5. Mares » applicables à la zone urbaine.

II.3.3. Clôtures

 Les constructions à destination d'habitation respecteront les règles de l'article « II.3.6. Clôtures » applicables à la zone urbaine.

Sauf dans le secteur Ac, les nouvelles clôtures devront permettre la libre circulation de la petite faune.


Les clôtures anciennes peuvent être réparées ou prolongées selon leurs dispositions d'origine.

II.4. Stationnement

 Les constructions à destination autre qu'agricole respecteront les obligations de stationnement définies à l'article « II.4. Stationnement » applicables à la zone urbaine.

III. Équipement et réseaux

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées


 Les projets respecteront les règles des articles « III.1.1. Caractéristiques des accès » et « III.1.2. Aménagement des accès » applicables à la zone urbaine.

III.2. Desserte par les réseaux

III.2.1. Eau potable

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable par un branchement sur le réseau public.

III.2.2. Assainissement des eaux usées

 Les projets respecteront les règles de l'article « III.2.2. Assainissement des eaux usées » applicables à la zone urbaine.

III.2.3. Assainissement pluvial

 Les projets respecteront les règles de l'article « III.2.3. Assainissement pluvial » applicables à la zone urbaine.

III.2.4. Electricité et téléphone

 Les projets respecteront les règles de l'article « III.2.4. Electricité et téléphone » applicables à la zone urbaine.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (**N**)

Rappel : la zone naturelle et forestière est majoritairement occupée par du boisement. En application du code forestier, tout défrichement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation pour les bois et forêts de superficie supérieure à 4 hectares (articles L341-1 à L341-10 et L342-1 du code forestier).

I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La zone naturelle et forestière est une zone protégée, au sein de laquelle seules sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

II. Clôtures

Les nouvelles clôtures devront permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures anciennes peuvent être réparées ou prolongées selon leurs dispositions d'origine.

DEFINITIONS

I. Définition des termes employés

Les définitions du lexique national d'urbanisme sont en italique :

Abri de jardin

Petite construction destinée au rangement des outils de jardinage, machines et mobilier de jardin, etc..., à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.

Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Alignement de fait

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de la limite du domaine public.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appareillage

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appentis

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

Architecture contemporaine

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc.), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc.).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

Bandeau

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaînage

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Chaperon

Couronnement d'un mur favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.

Chaux

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichage, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichage d'arbres ou de haies basses

On entend par défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut-jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichage direct par abattage ou indirect par coupe abusive).

Encadrement

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Epis de faîtage

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faîtage de toiture.

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

Il s'agit d'une extension « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine. Ainsi, une extension de 50% sera jugée mesurée si la construction est petite (par exemple, moins de 50 m² de surface de plancher), la règle des 30 % sera appliquée si elle est moyenne (par exemple, entre 50 à 150 m² de surface de plancher), et la règle sera durcie s'il s'agit d'une « grande » maison (par exemple, plus de 150 m² de surface de plancher).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs (HLL)

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 CU) : par exemple, les chalets.

Harpage

Disposition en alternance des pierres ou des briques d'une tête de mur, d'un angle ou d'un chaînage de mur.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Linteau

Élément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Modénature

Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...).

Mortier

Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.

Mortier bâtard

Mortier constitué de sable, de ciment et de chaux.

Parement

Matériau de construction (brique, bois, pierre, etc...) visible en façade.

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 CU) : par exemple, les mobil-homes.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables (article R111-51 CU) : par exemple, les yourtes.

Sas d'entrée

Auvent encadrant une porte d'entrée sur 3 côtés.

Soubassement

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques cm sur le nu de la façade.

Surface

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R112-2 du Code de l'urbanisme)

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

Treillis

Quadrillage de fils assemblés en réseau, pour servir de grillage de clôture.

Vantail

Partie mobile d'une menuiserie, d'une porte, d'une grille, ...

Véranda

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, ...

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Volet à barres

Volet avec des barres horizontales venant renforcer les lames du panneau.

Volet à écharpe

Volet avec renforcement du panneau de manière transversale, complétant les barres horizontales, en forme de « Z ».

Volet persienné

Volet dont la partie pleine est remplacée, en partie ou totalement, par des lames inclinées, fixes ou mobiles.

II. Destinations et sous-destinations de construction

Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme.

II.1. Destination « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

II.1.1. Sous-destination « exploitation agricole »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

II.1.2. Sous-destination « exploitation forestière »

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

II.2. Destination « habitation »

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

II.2.1. Sous-destination « logement »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

II.2.2. Sous-destination « hébergement »

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

II.3. Destination « commerce et activité de service »

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

II.3.1. Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

II.3.2. Sous-destination « restauration »

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

II.3.3. Sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

II.3.4. Sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

II.3.5. Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

II.3.6. Sous-destination « cinéma »

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

II.4. Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

II.4.1. Sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

II.4.2. Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

II.4.3. Sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

II.4.4. Sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

II.4.5. Sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

II.4.6. Sous-destination « autres équipements recevant du public »

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

II.5. Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

II.5.1. Sous-destination « industrie »

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

II.5.2. Sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

II.5.3. Sous-destination « bureau »

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

II.5.4. Sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

III. Éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine naturel et bâti identifiés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme sont :

III.1. Constructions remarquables

Les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage sont des constructions anciennes, représentatives de l'architecture vernaculaire de l'Oise. Elles sont édifiées avec une large palette de matériaux : brique, silex, colombage, enduit, ardoise, tuile plate, tuile mécanique.

Elles sont protégées pour leur intérêt culturel, historique et architectural.

Quelques exemples :



III.2. Boisements

Les boisements identifiés sur le plan de zonage correspondent à des massifs boisés de 1 000 m² à 1 hectare, plantés d'arbres de moyen ou de grand développement.

Ils sont protégés pour leur intérêt écologique et paysager.

Quelques exemples :



III.3. Alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage correspondent à des alignements d'arbres d'essences locales, de moyen ou de grand développement.

Ils sont protégés pour leur intérêt écologique et paysager.

Dans le règlement, la distinction est faite entre les alignements d'arbres de moyen-jet (arbres de moyen développement, haie en taillis, coupe en têtards, ...) et de haut-jet. Les obligations de recul des constructions nouvelles sont modulées selon cette distinction.

Quelques exemples d'alignements d'arbres de moyen-jet :



Quelques exemples d'alignements d'arbres de haut-jet :



III.4. Haies basses

Les haies identifiées sur le plan de zonage correspondent à des haies végétales d'essences locales, de faible hauteur.

Elles sont protégées pour leur intérêt écologique et paysager.

Quelques exemples :



III.5. Mares

Les mares identifiées sur le plan de zonage correspondent à des plans d'eau naturels.

Elles sont protégées pour leur intérêt écologique et paysager.

Quelques exemples :



III.6. Vergers

Les vergers identifiés sur le plan de zonage correspondent à des espaces plantés d'arbres fruitiers, d'essences locales.

Ils sont protégés pour leur intérêt écologique et paysager.

Quelques exemples :

