

# PLUiH de la Communauté de Communes du Pays de Bray

## REGLEMENT ECRIT



### ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du

29 mars 2021

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du

26 octobre 2022

|  |           |
|--|-----------|
| LEXIQUE.....   | 5         |
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>   | <b>10</b> |
| 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....   | 11        |
| 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....                                    | 11        |
| 2.1. Substitution au RNU.....  | 11        |
| 2.2. Dispositions demeurant applicables.....   | 12        |
| 3 ADAPTATIONS DES REGLES.....  | 14        |
| 3.1. Adaptations mineures.....   | 14        |
| 3.2. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis.....  | 14        |
| 3.3. Véhicules électriques et normes de stationnement.....   | 15        |
| 3.4. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur.....   | 15        |
| 3.5. Dispositions relatives aux économies d'énergie.....   | 16        |
| 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....   | 17        |
| 4.1. Les zones urbaines (U).....   | 17        |
| 4.2. Les zones à urbaniser (AU).....   | 18        |
| 4.3. Les zones agricoles (A).....  | 18        |
| 4.4. Les zones naturelles et forestières (N).....  | 19        |
| 4.5. Les dispositions spécifiques.....   | 20        |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</b>   | <b>21</b> |
| 1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES.....   | 22        |
| 1.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5).....   | 22        |
| 1.2. Stationnement (article 7).....  | 22        |
| 1.3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 8).....   | 24        |
| 1.4. Conditions de desserte par les réseaux (article 9).....   | 24        |
| 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES.....   | 26        |
| 2.1. Abstractions possibles.....   | 26        |
| 2.2. Prescriptions rattachées aux zones à risques.....   | 26        |
| 2.3. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division.....     | 27        |
| 2.4. Affouillements et exhaussements du sol.....   | 27        |
| 2.5. Nuisances acoustiques.....  | 28        |
| 2.6. Dispositions spécifiques concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.....                                     | 28        |
| 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RATTACHEES AUX PRESCRIPTIONS SPECIALES DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....   | 29        |
| 3.1. Espaces Boisés Classés (EBC).....   | 29        |
| 3.2. Terrains cultivés à protéger.....   | 29        |
| 3.3. Eléments du paysage à protéger.....   | 30        |
| 3.4. Patrimoine bâti à protéger.....   | 31        |
| 3.5. Clôtures végétales imposées.....  | 32        |
| 3.6. Diversité commerciale à pérenniser.....   | 32        |
| 3.7. Voies ou chemins à conserver.....   | 32        |
| 3.8. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....   | 33        |
| 3.9. Constructibilité interdite ou soumise à conditions pour des motifs de sensibilités hydrauliques ou des raisons environnementales..... | 35        |
| 3.10. Emplacements réservés.....   | 36        |
| 3.11. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....  | 36        |
| 4 MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DEFINIES DANS LE REGLEMENT.....   | 37        |
| 4.1. Volumétrie et implantation des constructions (article 4).....   | 37        |
| 4.2. Stationnement (article 7).....  | 38        |
| 4.3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 8).....   | 39        |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>  | <b>40</b> |

|   |            |
|---|------------|
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....                              | 41         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 42         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 44         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 50         |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....                              | 51         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 52         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 54         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 58         |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                             | 59         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 60         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 62         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 66         |
| CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....                              | 67         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 68         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 72         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 77         |
| CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                              | 78         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 79         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 82         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 86         |
| CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....                              | 87         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 88         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 91         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 95         |
| CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....                             | 96         |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 97         |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 99         |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 101        |
| CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....                           | 102        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 103        |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 105        |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 106        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>                   | <b>107</b> |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                               | 108        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 109        |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 111        |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 116        |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>    | <b>117</b> |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....                               | 118        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 119        |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 125        |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 129        |
| <b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>                 | <b>131</b> |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....                             | 132        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 133        |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....                             | 145        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 146        |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE...  | 148        |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 150        |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR .....                            | 151        |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 152        |

|   |     |
|---|-----|
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE.    | 153 |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 154 |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....                            | 155 |
| SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE..... | 156 |
| SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE.    | 156 |
| SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX.....  | 157 |

## LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement écrit et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement écrit prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme, qui continuent de s'appliquer.

### **ABRI DE JARDIN**

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

### **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.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors.

Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le Code de l'Urbanisme définit les 5 destinations suivantes :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A

contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

#### **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.

#### **COURS D'EAU**

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales (article L. 215-7-1 du Code de l'Environnement).

#### **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont considérés comme espaces libres dès lors qu'ils sont recouverts de terre végétale.

#### **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.

#### **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.

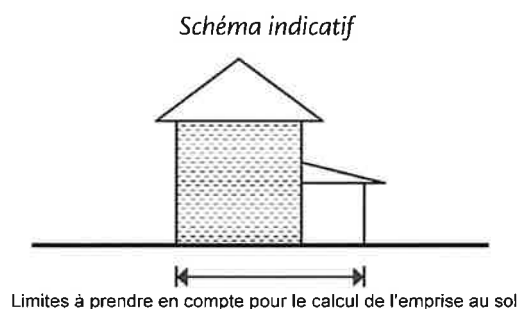
#### **HAUTEUR**

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques (à l'exemple des antennes, des cheminées, aux dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps)...) sont exclues du calcul de la hauteur.



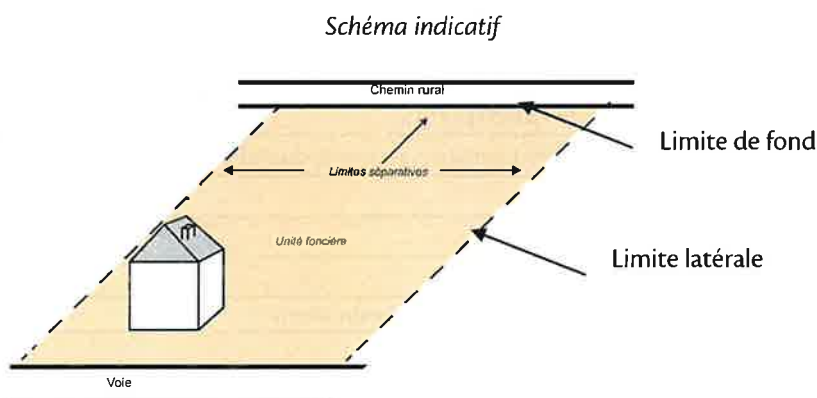
### **EMPRISE AU SOL**

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.



### **LIMITE SEPARATIVE**

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.



### **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 comme les squares, les places publiques...

### **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

000

## DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS

**Tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations et définitions**  
(arrêté ministériel du 10 novembre 2016)

| Destinations  | Sous-destinations   |
|---|---|
| Exploitation agricole ou forestière                   | Exploitation agricole   |
|   | Exploitation forestière   |
| Habitation  | Logement  |
|   | Hébergement   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détails  |
|   | Restauration  |
|   | Commerce de gros  |
|   | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        |
|   | Hébergement hôtelier et touristique   |
|   | Cinéma  |
| Équipement d'intérêt collectif et service public      | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés         |
|   | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                         |
|   | Salles d'art et de spectacles   |
|   | Equipements sportifs  |
|   | Autres équipements recevant du public   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   |
|   | Entrepôt  |
|   | Bureau  |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |

### Définition des sous-destinations

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.

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.

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.

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.

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.

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



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

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 « Equipement 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.

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.

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

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

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.

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bray (CCPB) composé des 23 communes suivantes : Blacourt, Le Coudray-Saint-Germer, Cuigy-en-Bray, Espaubourg, Flavacourt, Hodenc-en-Bray, Labosse, Lachapelle-aux-Pots, Lalandelle, Lalande-en-Son, Lhéraule, Ons-en-Bray, Puiseux-en-Bray, Saint-Aubin-en-Bray, Saint-Germer-de-Fly, Saint-Pierre-ès-Champs, Sérifontaine, Talmontiers, Le Vaumain, Le Vauroux, Villembrey, Villers-sur-Auchy, Villers-Saint-Barthélémy.

Le règlement est composé du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement graphique comprend un atlas de 23 plans soit une planche par commune et 1 plan général qui couvre l'ensemble du territoire de la CCPB.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

## 2

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 2.1. Substitution au RNU

Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire intercommunal :

#### LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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 R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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.

#### PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 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.

---

## **2.2. Dispositions demeurant applicables**

---

---

### **2.2.1. DISPOSITIONS DIVERSES**

---

Demeurent applicables sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au PLUiH ;
- Les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au règlement sanitaire départemental etc ;
- Les dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme, notamment celles relatives à l'implantation des constructions le long des routes à grande circulation (isolement acoustique)... ;
- Les zones géographiques reconnues pour leur richesse archéologique (archéologie préventive).

---

### **2.2.2. SURSIS À STATUER**

---

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée (...).

---

### 2.2.3. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

Article L111-11 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

---

### 2.2.4. PERMIS DE DEMOLIR

---

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les secteurs faisant l'objet d'une protection au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que dans les secteurs d'une commune dans lesquels le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

---

### 2.2.5. DECLARATION PREALABLE POUR CLOTURES

---

En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, dans un secteur protégé par le plan local d'urbanisme intercommunal ou dans les zones (tout ou partie du territoire intercommunal) où l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme aura instauré, par délibération, l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture.

---

### 2.2.6. TRAVAUX DE RAVALEMENT

---

L'article R. 421-17 (1°) du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ou dans les abords des monuments historiques ;
- dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement ;
- dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux ;
- sur un immeuble protégé par le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- dans une commune ou périmètre d'une commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

---

## 2.2.7. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

---

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain peut être institué (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## 3

# ADAPTATIONS DES REGLES

---

## 3.1. Adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Conformément aux termes de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, 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 intercommunal 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.

---

## 3.2. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

---

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



---

### 3.3. Véhicules électriques et normes de stationnement

---

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme (intercommunal), être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme (intercommunal), être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

---

### 3.4. Travaux relatifs à l'isolation

---

Concernant l'isolation par l'extérieur, en application de l'article R. 152-6 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

En application de l'article R. 152-7 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal.

L'article R.152-8 du code de l'urbanisme dispose que la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme intercommunal.

L'article R. 152-9 du code de l'urbanisme précise que la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Pour les bâtiments anciens, l'isolation par l'extérieur sera à privilégier.

### 3.5. Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont permises nonobstant les dispositions du présent PLUiH à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil communautaire motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant autant que possible les superstructures.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

## 4

# DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones (23 planches).

## 4.1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être 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 (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme).

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II et du titre III du présent règlement sont les suivantes :

| Secteur | Sous-secteur | Vocation   |
|---------|--------------|--|
| UA      |              | Secteur urbain ancien de cœur de bourg   |
|         | UAp          | Secteur urbain ancien à vocation patrimoniale  |
|         | UAr          | Secteur urbain de cœur de bourg soumis à des sensibilités                              |
| UB      |              | Secteur urbain à caractère mixte   |
|         | UBr          | Secteur urbain à caractère mixte soumis à des sensibilités                             |
| UC      |              | Secteur urbain mixte comprenant de l'habitat collectif                                 |
|         | UCr          | Secteur urbain mixte comprenant de l'habitat collectif soumis à des sensibilités       |
| UD      |              | Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire                           |
|         | UDa          | Secteur urbanisé d'habitat à forte densité   |
|         | UDr          | Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des sensibilités |
|         | UDx          | Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des risques      |
| UE      |              | Secteur urbanisé à vocation économique   |
|         | UEc          | Secteur urbanisé à vocation de commerce et d'activité                                  |
|         | UEr          | Secteur urbanisé à vocation économique soumis à des sensibilités                       |
| UH      |              | Secteur urbanisé au développement limité   |
|         | U Hr         | Secteur urbanisé au développement limité   |
| UI      |              | Secteur urbanisé à vocation d'activités industrielles                                  |
| UP      |              | Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics                                      |

## 4.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article L. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

→ Les zones correspondantes sont classées en 1 AU au règlement graphique.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

→ Les zones correspondantes sont classées en 2 AU au règlement graphique.

Les zones à urbaniser pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II et du titre IV du présent règlement sont les suivantes :

| Secteur | Sous-secteur | Vocation  |
|---------|--------------|---|
| 1AU     |              | Zone à urbaniser à court terme                                      |
|         | 1AUe         | Zone à urbaniser à vocation d'activités                             |
|         | 1AUh         | Zone à urbaniser à vocation d'habitat                               |
|         | 1AUr         | Zone à urbaniser de renouvellement urbain soumis à des sensibilités |
| 2AU     |              | Zone à urbaniser à moyen ou long terme                              |
|         | 2AUe         | Zone à urbaniser à vocation économique                              |
|         | 2AUh         | Zone à urbaniser à vocation d'habitat                               |

## 4.3. Les zones agricoles (A)

Suivant les termes des articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A » et peuvent être classés en zone agricole les secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II et du titre V du présent règlement sont les suivantes :

| Secteur | Sous-secteur | Vocation   |
|---------|--------------|--|
| A       |              | Zone agricole  |
|         | As           | Zone agricole dédiée au développement des coopératives agricoles existantes à but commercial |

#### 4.4. Les zones naturelles et forestières (N)

Les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme disposent :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II et du titre VI du présent règlement sont les suivantes :

| Secteur | Sous-secteur | Vocation   |
|---------|--------------|--|
| N       |              | Zone naturelle et forestière   |
|         | Na           | Secteur naturel où les constructions agricoles sont autorisées   |
|         | Nai          | Secteur naturel soumis à des risques d'inondation où les constructions agricoles sont autorisées sous conditions |
|         | Nc           | Secteur naturel d'exploitation du sous-sol (carrières)   |
|         | Ne           | Secteur naturel accueillant des activités économiques  |
|         | Nf           | Secteur naturel à vocation de formation  |
|         | Ngv          | Secteur naturel d'accueil des gens du voyage   |
|         | Ni           | Secteur naturel identifiant un risque hydraulique  |
|         | Nj           | Secteur naturel de jardins cultivés  |
|         | NL           | Secteur naturel à vocation de loisirs  |
|         | NLp          | Secteur naturel à vocation de loisirs et de pêche  |
|         | NLt          | Secteur naturel à vocation de loisirs et tourisme  |
|         | Nn           | Secteur naturel de protection environnementale   |
|         | Np           | Secteur naturel identifiant un périmètre de protection rapproché "AEP"   |

---

## 4.5. Les dispositions spécifiques

---

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**, à conserver ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les terrains cultivés inconstructibles à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- **Les éléments du patrimoine bâti à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les linéaires où la réalisation de clôtures végétales est imposée** au titre de l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les secteurs de diversité commerciale à pérenniser** au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les voies et chemins à conserver** au titre de l'article L. 151-39 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, notamment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour les bâtiments situés en zone A ou N ;
- **Les secteurs à risques où la constructibilité est soumise à conditions** au titre des articles R.151-31 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les secteurs à risques où la constructibilité est interdite** au titre des articles R. 151-34 du code de l'urbanisme ;
- **Les Emplacements Réservés (ER)**, institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**



## **TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Les dispositions communes s'appliquent à toutes les zones, sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

## **1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

### **1.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 5)**

#### *a) Hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Le sommet du bâtiment à prendre en compte correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Un dépassement de la hauteur maximale pour les bâtiments agricoles est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (silo, élévateur, trémie, moteur électrique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, etc.).

Les installations techniques (à l'exemple des antennes, des cheminées, aux dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps)...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Les règles de hauteur maximale édictées dans chaque zone ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles édictées au règlement dans la mesure où la hauteur maximale de l'extension projetée n'excède pas la hauteur maximale du bâtiment agrandi.

#### *b) Performances énergétiques et environnementales*

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée. Ces dispositifs devront être conçus de manière à assurer une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les dispositifs, matériaux ou procédés permettant de faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale sont :

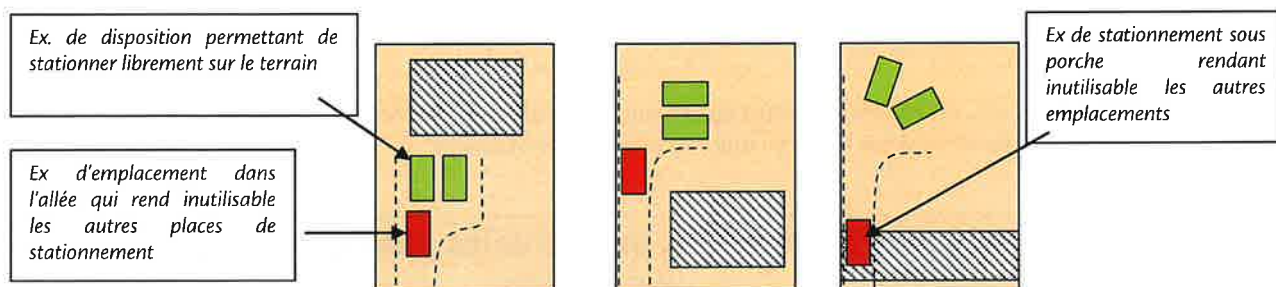
- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **1.2. Stationnement (article 7)**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé, en dehors des voies et espaces publics, à l'intérieur du terrain d'assiette du projet.

Les places de stationnement réalisées à l'intérieur de la propriété devront être utilisables indépendamment les unes des autres afin de conserver une accessibilité permanente.

#### Schémas indicatifs



Le dimensionnement des emplacements devra être adapté à la nature des véhicules. Dans tous les cas, ils présenteront les dimensions minimales suivantes :

- c) - longueur : 5,00 m
- largeur: 2,50 m
- dégagement : 6,00 m

#### Aspect qualitatif

Les espaces de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

#### Aspect quantitatif

Le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction du projet est précisé dans chaque zone du règlement.

Le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé pour les constructions agricoles.

#### Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées

Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### Dispositions spécifiques concernant les espaces réservés au stationnement sécurisé des vélos

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Construction et de l'Habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et cycles à

pédalage assisté). L'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans tous les cas, ces espaces peuvent également être réalisés à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

---

### **1.3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 8)**

---

#### *a) Accès*

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels, lorsqu'ils sont autorisés par le règlement de la zone concernée, doivent être disposés sur le terrain autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie qui dessert le projet.

#### *b) Voirie*

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, devront favoriser la circulation douce des personnes, la circulation des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage) ainsi que l'intervention des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité).

Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, d'une longueur égale ou supérieure à 40 m devront être équipées d'une aire de retournement.

---

### **1.4. Conditions de desserte par les réseaux (article 9)**

---

#### *a) Alimentation en eau potable*

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

De plus, dans les zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N), à défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments existants, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### *b) Eaux usées*

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

En cas de réseau collectif projeté, ces installations individuelles doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### *c) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales résultant des nouvelles constructions seront traitées à la parcelle. Ces aménagement et installations sont à la charge exclusive du constructeur. Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, des aménagements hydrauliques ou autres solutions alternatives sont proposées pour assurer la gestion des ruissellements.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain privé, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Dans la cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales résultant des voiries ou espaces communs sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser sur le terrain de l'opération les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront privilégiés des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Pour tout projet, les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera, chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux, sablés ou pavés.

La gestion des eaux pluviales des opérations de constructions ou d'aménagement devra se conformer aux dispositions réglementaires du zonage pluvial lorsque celui-ci sera approuvé et annexé au présent PLUi-H.

#### *d) Infrastructure et réseaux de communication électronique*

Les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public.

En cas de construction nouvelle, les réseaux de télédistribution doivent être enterrés dans la mesure du possible.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs permettant le déploiement des réseaux de communication haut/très haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

## 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

### 2.1. Abstractions possibles

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées en matière **d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** pour :

- l'extension des constructions existantes implantées dans la bande de retrait minimale fixée par le règlement de la zone à condition que l'extension projetée n'ait pas pour effet de réduire le recul initial.
- pour les constructions annexes suivantes : piscine non couverte ou construction assimilée (spa de nage...), abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> ou moins, tonnelle, bûcher, abri ouvert pour véhicule (carport, etc.).

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées en matière **d'aspect extérieur** pour les constructions suivantes : pergola, tonnelle, piscine ou construction assimilée (spa de nage...), abri de jardin, bûcher, abri ouvert pour véhicule (carport), serres potagères à usage domestique.

De plus, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées **aux articles 4, 5, 6, 8** pour :

- La rénovation, réparation, modification et aménagement des immeubles existants ;
- Le changement de destination des immeubles existants ;
- L'extension des constructions existantes dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol et de surfaces de plancher ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions, ou installations lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.) ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

Les clôtures existantes avant la mise en application du Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent être réparées ou reconstruites à l'identique.

### 2.2. Prescriptions rattachées aux zones à risques

L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant des secteurs de l'intercommunalité :

- Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Avelon,
- Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Epte,
- Aléas coulées de boue, ruissellements et remontées de nappe,
- Retrait/gonflement des argiles.



## Plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Avelon

L'ensemble du dossier de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la vallée de l'Avelon est annexé au dossier de PLUiH (annexes techniques-SUP). Le PPRi concerne les communes d'Ons-en-Bray et de La Chapelle-aux-Pots. Il est nécessaire, dans les zones concernées, de se reporter aux plans et au règlement du PPRi afin de se conformer aux dispositions réglementaires qui s'y appliquent. En termes de possibilités de construire et/ou d'aménager les terrains, c'est le principe de la règle la plus contraignante qui s'applique entre les prescriptions édictées par le PPRi et celles du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### Zones à risques indicées

Des zones soumises à des aléas naturels susceptibles d'occasionner des risques d'inondation ou de coulées de boues font l'objet dans le règlement d'un secteur spécifique dans lequel des règles spéciales sont édictées. Ces secteurs sont : UAr, UBr, UCr, UDr, UEr, UHr, 1AUr, NAI et Ni.

Dans ces zones, il est recommandé aux pétitionnaires de faire procéder à une étude géotechnique afin d'adapter les caractéristiques techniques du projet à la nature du terrain et s'assurer ainsi que l'édification de la construction ne sera accompagnée d'aucun désordre.

### Implantations des constructions par rapport aux cours d'eau, rus et fossés

Dans l'ensemble des zones, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 4 m des rives des cours d'eau, des rus et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 m de ces éléments hydrographiques à condition que l'extension projetée n'ait pas pour effet de réduire le recul initial par rapport à la limite d'emprise de ces éléments.

---

## **2.3. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division**

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Dans le présent règlement, il a été décidé que les règles ne sont pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui peuvent en résulter.

---

## **2.4. Affouillements et exhaussements du sol**

---

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans la zone concernée, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés :

- à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages ou installations autorisés dans la zone et à l'aménagement paysager des espaces libres sur la propriété ;
- dans le cas de fouilles archéologiques ;
- dans le cas de restauration du milieu naturel ;
- dans le cas de réalisation d'équipements d'infrastructures (conduites d'eau potable, d'assainissement, réseaux de communication souterrains, réserves incendies...).

## 2.5. Nuisances acoustiques

Pour rappel, en vertu de l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise, le territoire est concerné par plusieurs voies identifiées par ce classement :

- La RN 31, classée en catégorie 3 à 4 selon les tronçons
- La RD 931, classée en catégorie 3, pour une très faible portion sur la commune de Villers-Saint-Barthélémy
- La RD 915, classée en catégorie 3 à 4 selon les tronçons
- La RD 981, classée en catégorie 3 pour une très faible portion sur la commune de Labosse.

| Niveau sonore de référence Laeq (6h – 22h) en dB(A) | Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche) |
|---|---|-------------------------------|--|
| L>81  | L>76  | 1                             | 300 m  |
| 76<L<81   | 71<L<76   | 2                             | 250 m  |
| 70<L<76   | 65<L<71   | 3                             | 100 m  |
| 65<L<70   | 60<L<65   | 4                             | 30 m   |
| 60<L<65   | 55<L<60   | 5                             | 10 m   |

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013.

## 2.6. Dispositions spécifiques concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RATTACHEES AUX PRESCRIPTIONS SPECIALES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 3.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés classés figurant dans le règlement graphique, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les EBC sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante :



Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

### 3.2. Terrains cultivés à protéger

Conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut : *« localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés [...] à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Les terrains cultivés à protéger sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante :



Dans ces secteurs identifiés au règlement graphique, toute construction est interdite.

### 3.3. Eléments du paysage à protéger

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation [...] ».

Les éléments du paysage à protéger sont indiqués par les trames et symboles suivant :

Ilots végétaux : 

Mares et aménagements hydrauliques : 

Arbres : 

Haies : 

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### Mares

Les mares identifiées au règlement graphique doivent être préservées au titre de leur richesse batrachologique, avérée ou potentielle, et au titre de leur fonctionnalité hydraulique.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 4 m des rives des mares.

Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, la mise en valeur et la restauration des mares sont autorisés.

#### Haies

Les haies identifiées sur le règlement graphique doivent être conservées, sauf nécessité de défrichement pour :

- des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général ou d'intérêt collectif,
- pour permettre l'accès à un terrain,
- pour permettre des aménagements sécuritaires sur des voies (aménagement de carrefour, élargissement de la voie, création d'un refuge...),
- en cas d'évolution des pratiques agricoles,
- en cas de réalisation d'un mur/muret technique en lien avec une habitation.

La longueur du linéaire défriché devra correspondre aux stricts besoins du projet.

En cas de défrichement(s) :

- pour des motifs sanitaires ou de sécurité, la replantation sur site est obligatoire ;
- liés à des aménagements de voies existantes, la haie supprimée devra être recréée en limite de la nouvelle emprise ;
- en cas d'évolution des pratiques agricoles, le linéaire défriché devra être compensé en limite du nouvel îlot agricole.

Dans tous les cas, les essences employées pour la replantation seront des essences locales reprenant les mêmes caractéristiques paysagères (haie basse, haie haute, haie d'essences mélangées...) ou des essences identiques à la haie ou partie de haie supprimée, sauf pour les conifères et thuyas. Les conifères et thuyas devront être remplacés par des essences locales.

### Arbres

Les arbres identifiés au règlement graphique doivent être conservés, sauf nécessité de défrichage pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

En cas de défrichage, la replantation sur site est obligatoire à l'aide d'une essence identique ou reprenant les mêmes caractéristiques paysagères (arbre de moyenne ou haute tige, caducifolié ou sempervirent...). Le thuya est interdit.

### Îlots végétaux

Dans les espaces identifiés au règlement graphique en qualité d'îlots végétaux, les nouvelles constructions à usage de logements sont interdites.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations, à l'extension des habitations existantes ainsi qu'au changement de destination en habitation de bâtiments principaux existants, dans le respect des conditions fixées dans le règlement.

---

## 3.4. Patrimoine bâti à protéger

---

En vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser [...] les immeubles bâtis ou non bâtis [...] monuments, espaces publics [...] à conserver, à mettre en valeur [...] pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

Les éléments du patrimoine bâtis à protéger sont indiqués au plan de zonage par le symbole suivant :

Constructions ou petit patrimoine<sup>1</sup>



Murs :

Les différents éléments (propriétés bâties, bâtiments, murs, petit patrimoine...) identifiés sur les documents graphiques du règlement et leur liste ainsi que les conditions de protection de chacun des éléments sont détaillées en annexe du présent règlement écrit.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable.

En application des articles R.421-28 et suivants 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 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un permis de démolir.

---

<sup>1</sup> Des prescriptions spécifiques pour chacun des éléments bâtis sont détaillées dans l'annexe au présent règlement.

---

### 3.5. Clôtures végétales imposées

---

Sont identifiés au règlement graphique des linéaires où seule la réalisation de clôtures végétales est autorisée, en vertu des dispositions de l'article R151-43 (2°) du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures végétales imposées sont indiquées au plan de zonage par la trame suivante : 

Les clôtures végétales prendront la forme de haies vives et seront composées d'essences locales.

La clôture végétale pourra, au besoin, être doublée d'un grillage dont la hauteur maximale est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux.


Le grillage pourra être édifié sur un socle rigide constitué d'une plaque de béton armé entre poteau dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 0,50 m calculée à partir du sol naturel après travaux.

---

### 3.6. Diversité commerciale à pérenniser

---

Dans les secteurs de diversité commerciale à pérenniser répertoriés au règlement graphique en vertu des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail ou de restauration situés en rez-de-chaussée est interdit.


Les secteurs où la diversité commerciale est à pérenniser sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante : 

---

### 3.7. Voies ou chemins à conserver

---


En vertu des dispositions de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme, les voies ou chemins répertoriés au règlement graphique doivent être conservés.

Les voies ou chemins à conserver sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante : 

A partir de ces voies ou chemins, la création ou l'aménagement de tout accès véhicule à un terrain en vue de construire est interdit, exceptée pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.



### 3.8. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante : 

Les règles relatives aux possibilités de changement de destination sont les suivantes :

Dans les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) est autorisé, sauf dispositions spécifiques indiquées dans le règlement de la zone

Le changement de destination des bâtiments répertoriés et leur affectation en tout ou partie à un usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique et locaux liés type sanitaires...
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en bureaux,
- d'industrie,
- d'entrepôt,
- d'habitation.

Le changement de destination des bâtiments répertoriés en habitation sera possible uniquement pour les bâtiments existants présentant un caractère architectural traditionnel (usage de matériaux locaux traditionnels : pierres, moellons, briques, silex...).

Le changement de destination des bâtiments répertoriés est autorisé sous réserve que les réseaux publics soient jugés suffisants par les services compétents.

En vertu des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N), les changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Dans la zone UE de Blacourt, est autorisé le changement de destination du bâtiment répertorié et son affectation à un usage d'habitation.

Dans le secteur Nlt, à l'Ouest du village de Saint-Pierre-es-Champs, est autorisé le changement de destination des bâtiments répertoriés dans les conditions définies par le règlement du secteur Nlt.

Dans le secteur Nlt au Nord du village du Vaumain (site du château), le changement de destination des bâtiments répertoriés dans les conditions définies par le règlement du secteur Nlt « Château du Vaumain ».

Dans le secteur Ne de Le Vauroux, est autorisé le changement de destination des bâtiments répertoriés dans les conditions définies par le règlement du secteur Ne.

Dans le secteur Nf de Puiseux en Bray, le changement de destination du bâtiment répertorié dans les conditions définies par le règlement du secteur Nf.

Dans les secteurs Na de Talmontiers et de St Germer de Fly, le changement de destination des bâtiments répertoriés dans les conditions définies ci-dessus pour les zones A et N.

Dans le secteur Ni de St Germer de Fly, le changement de destination des bâtiments répertoriés dans les conditions définies ci-dessus pour les zones A et N.

---

### 3.9. Constructibilité interdite ou soumise à conditions pour des motifs de sensibilités hydrauliques ou des raisons environnementales

---

#### Secteurs soumis à sensibilités hydrauliques :



Dans les zones agricoles (A) et naturelles ou forestières (N), le règlement graphique fait figurer des secteurs soumis à des sensibilités hydrauliques où la constructibilité est interdite conformément aux dispositions de l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, toute construction est interdite. Seuls sont admis les installations, ouvrages, aménagements visant la gestion de l'aléa.

Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), le règlement graphique fait figurer des secteurs soumis à des sensibilités hydrauliques où la constructibilité est soumise à conditions conformément aux dispositions de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs :

- il est recommandé aux pétitionnaires de faire procéder à une étude géotechnique afin d'adapter les caractéristiques techniques du projet à la nature du terrain et s'assurer ainsi que l'édification de la construction ne sera accompagnée d'aucun désordre.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation principale, lorsqu'elles sont autorisées, devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier. L'édification d'un sous-sol est interdite.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation principale devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Cette disposition n'est pas applicable à l'extension ou au changement de destination des constructions à usage d'habitation principale existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH.
- les occupations ou utilisations du sol autorisées ne doivent pas perturber le libre écoulement des eaux ;
- en cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les équipements sensibles ou vulnérables doivent être placés hors d'eau.

#### Secteurs soumis à un risque de pollution :



Le règlement graphique fait figurer les parties du territoire intercommunal faisant l'objet d'une pollution.

Pour les secteurs pollués situés en zone naturelle (ancienne décharge de Villembrey et ancienne décharge Tréfinétaux à Sérifontaine), seuls les aménagements, ouvrages ou installations visant la gestion du site pollué sont admis dans les conditions définies par arrêté préfectoral.

Pour le secteur pollué situé en zone UEr à Sérifontaine, les occupations et utilisations du sol admises et tous travaux réalisés dans ce secteur devront respecter les conditions définies par arrêté préfectoral.

Pour le secteur pollué situé en zone 1AU à Sérifontaine, les occupations et utilisations du sol admises et tout travaux réalisés devront respecter les conditions définies par arrêté préfectoral.

### 3.10. Emplacements Réservés (ER)

Comme en dispose l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les Emplacements Réservés sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante :



Les Emplacements Réservés sont repérés sur le règlement graphique par un numéro. L'annexe dédiée aux Emplacements Réservés (annexe au règlement écrit) renseigne sur l'objet de la réserve, son emprise, ses références cadastrales ainsi que sur la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les Emplacements Réservés sont soumis aux dispositions des articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination serait incompatible de celle de l'emplacement réservé 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 PLUi-H 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'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer 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 au propriétaire actuel du terrain.

### 3.11. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sont identifiés au règlement graphique, les périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les secteurs d'OAP sont indiqués au plan de zonage par la trame suivante :



Les principes d'aménagement qui s'appliquent dans ces périmètres sont détaillés dans la pièce n°5 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit être compatible avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DEFINIES DANS LE REGLEMENT

### 4.1. Volumétrie et implantation des constructions (article 4)

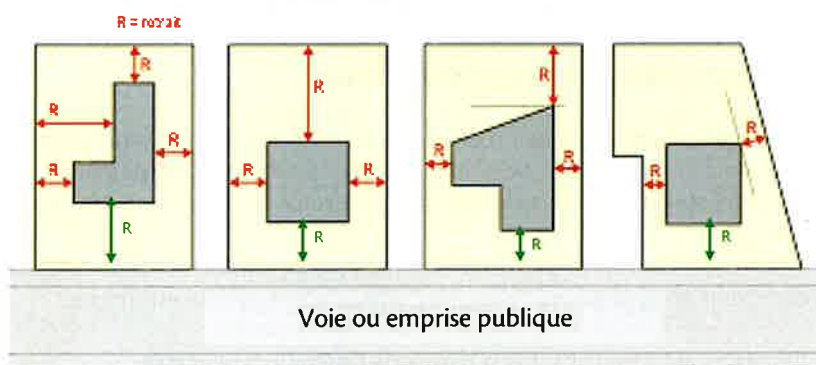
#### Retrait des constructions

Le retrait constitue la distance séparant le projet de construction des limites du terrain.

Le retrait se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents, les marquises et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

#### Schémas indicatifs



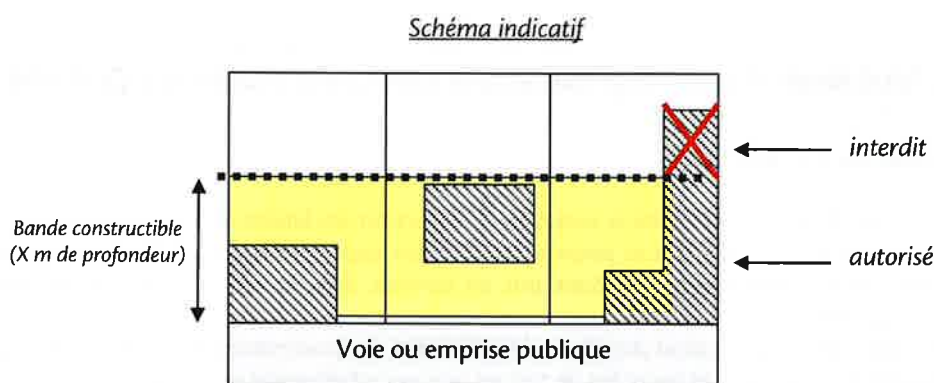
Exemple de retrait (R) par rapport aux limites séparatives

Exemple de retrait (R) par rapport à une voie ou une emprise publique

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le retrait est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

### Bande constructible

La bande constructible définie au présent règlement constitue la limite au-delà de laquelle les nouvelles constructions principales à usage de logements sont interdites. L'ensemble du bâtiment principal ne peut être construit au-delà de la bande définie dans le règlement à compter de la limite de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.



---

## 4.2. Stationnement (article 7)

---

### Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

➤ **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

➤ **pour les changements de destination :**

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.



➤ **pour les travaux de réhabilitation :**

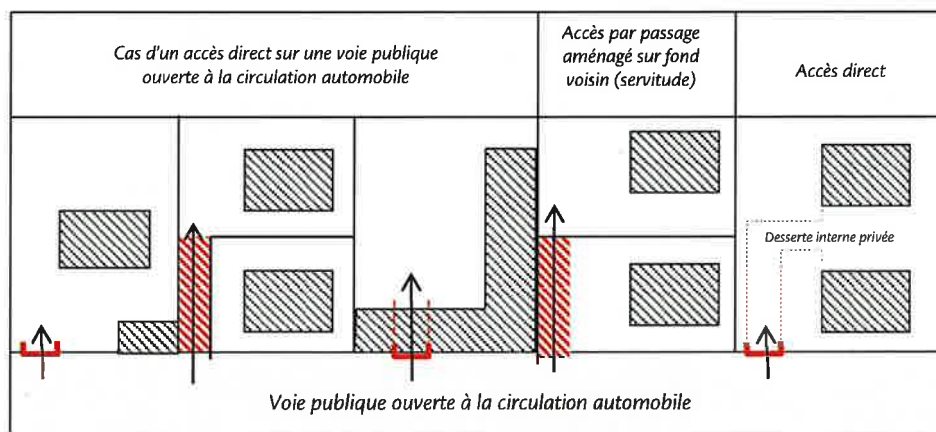
Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

### 4.3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 8)

#### Accès

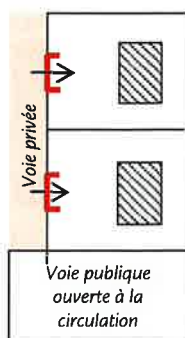
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte en vue de le désenclaver. Il peut correspondre donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Schémas indicatifs

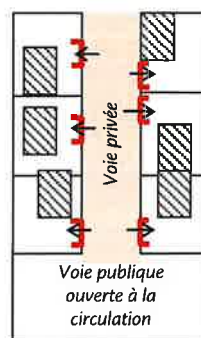


Schémas indicatifs

Cas d'accès sur un chemin privé non ouvert à la circulation publique



Cas d'accès sur une voie privée ouverte à la circulation publique





### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (indicatif U)**