

# 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 1AU.....	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**

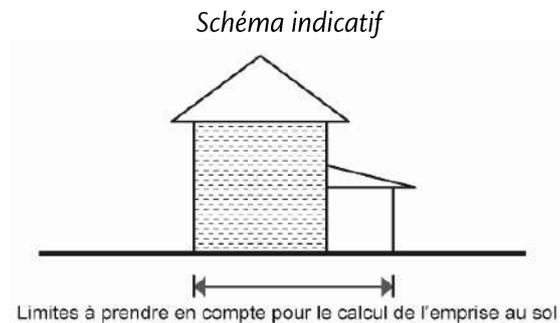
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **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 faitage 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.

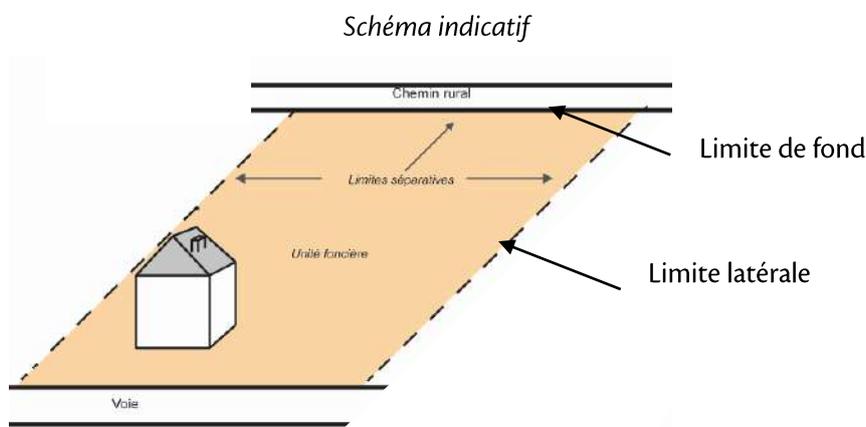
### **EMPRISE AU SOL**

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.).

ooo

## 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'État, 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, Villebray, 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 DESERTE 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 DESERTE 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 L111-23 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 faitage 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 :

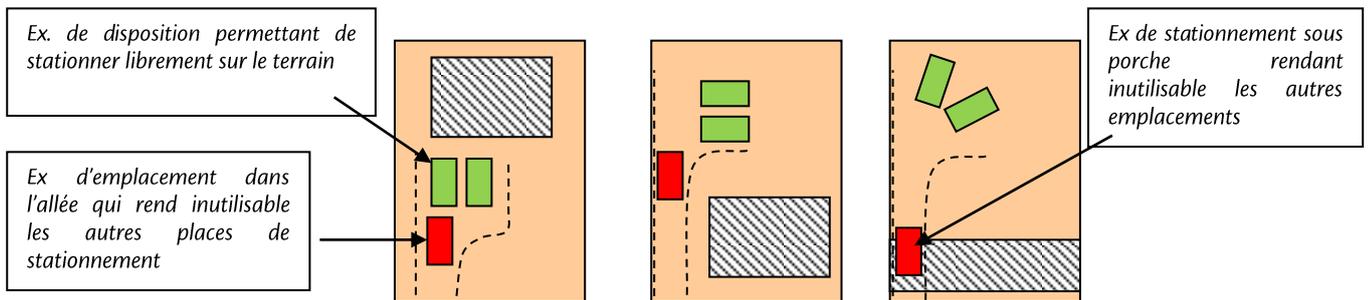
- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre 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 règlementaires 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, 1AU, 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 le 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).

### 3

## 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.

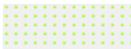
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

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. Éléments 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 défrichage 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 défrichage(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 Tréfimétaux 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 1AUr 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.

## 4

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

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

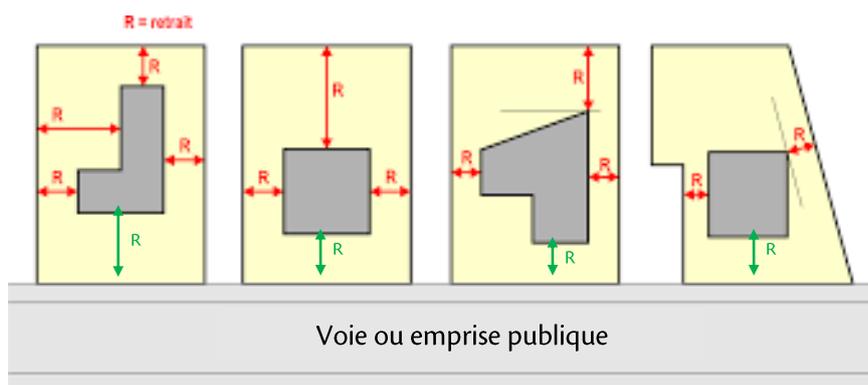
### Retrait des constructions

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



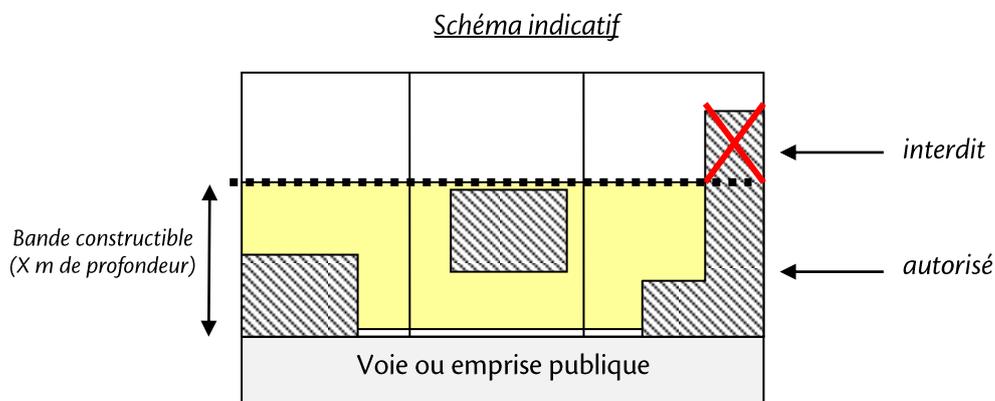
Exemple de retrait (R) par rapport aux limites séparatives

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 :**

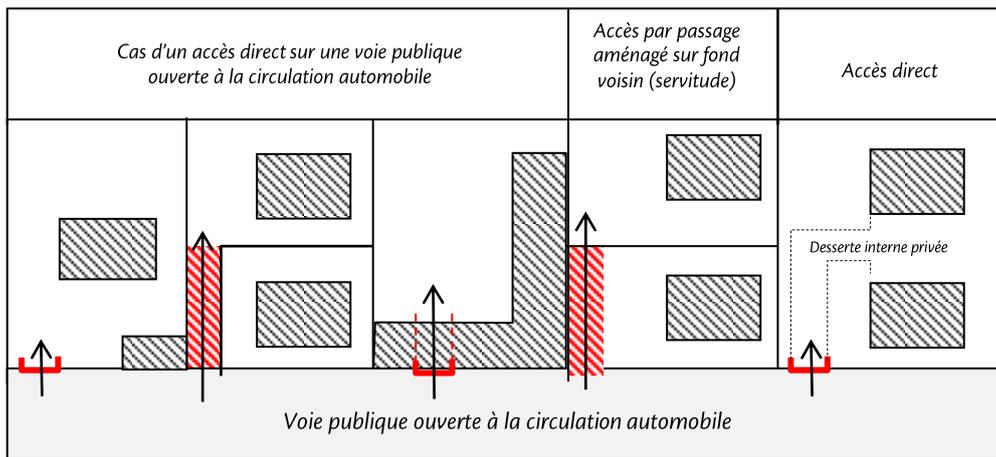
Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles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

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

**Accès**

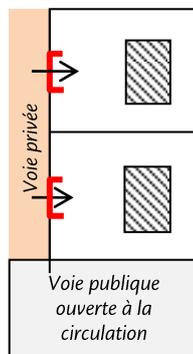
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte en vue de le désenclaver. Il peut correspondre donc selon le cas à un linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (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

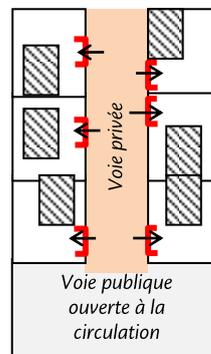


Schémas indicatifs

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)**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UA correspond aux centres anciens de plusieurs des communes du Pays de Bray, qui présentent un véritable intérêt architectural et une morphologie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et en limite d'emprise publique créant des fronts bâtis continus. Quand les constructions sont implantées en retrait de la rue, l'alignement est généralement structuré par des murs de clôture anciens.

Outre l'habitat, la zone UA est destinée à accueillir des équipements publics, des commerces et des activités contribuant à la vie des habitants. L'activité agricole y est également souvent présente.

Cette zone comprend des sous-secteurs :

- UAp : il s'agit d'un secteur urbain à vocation patrimoniale correspondant au château de Saint-Germer-de-Fly où la protection architecturale est renforcée ;
- UAr : il s'agit d'un secteur urbain soumis à des risques, principalement liés à l'eau et faisant l'objet de mesures constructives spécifiques.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits:

Dans la destination	Sous destination interdite
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits:

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UAr :**

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

**De plus, dans le secteur UAp :**

- Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UA2.

## ARTICLE UA 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

### Dans le secteur UAp, sont admises sous conditions :

- L'extension des constructions dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH.
- Le changement de destination en tout ou partie des constructions existantes en locaux à destination d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de restauration ou de bureaux.
- Les annexes liées aux constructions et installations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Dans toute la zone UA, sauf le secteur UAp :

#### - Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.</li> </ul>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> <li>• sous réserve que les commerces ne dépassent pas le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Cinéma : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition de s'implanter dans un bâtiment existant.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas le seuil de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	Industrie : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> </ul>

#### - Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.

**De plus, dans le secteur UAr :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles 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 existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles.

---

### **ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pour rappel, dans les secteurs de diversité commerciale identifiés au règlement graphique, 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.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---



---

### **ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Aucune construction principale à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des logements existants ni au changement de destination des constructions existantes en logements.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions implantées en bordure de la limite de l'emprise de la voie publique qui dessert la construction projetée devront jouxter une limite séparative latérale au moins.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UA de la commune de Lachapelle-aux-Pots.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nouvelles doivent s'insérer dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain propre à la rue concernée par le projet.

La hauteur maximale des constructions principales à usage de logement est limitée à 11 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m au faîtage.

---

## ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

#### 2) Constructions principales à usage de logements

##### a) Façades

##### *Aspect des matériaux*

Dans le cadre d'une rénovation ou d'un changement de destination, la pose d'un enduit ou d'une peinture sur les façades existantes composées de matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, colombages etc.) est interdit.

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments, les façades enduites devront être rythmées par des modénatures (à minima soubassement, chaînage d'angles et bandeau d'étage) réalisées à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (pierre et/ou brique rouge en terre cuite et/ou silex...).

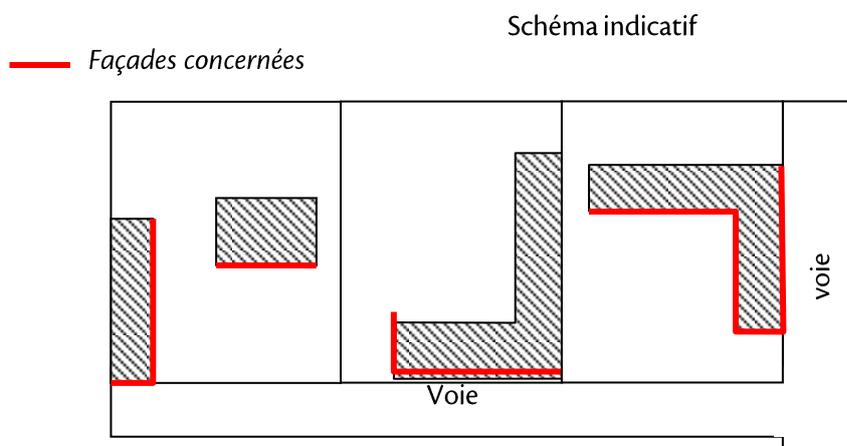
Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

### *Ouvertures*

Les règles ci-après s'appliquent uniquement aux façades (mur gouttereau et pignon) orientées sur la rue (Cf. schéma indicatif ci-après).



A l'exception des garages, les ouvertures seront :

- plus hautes que larges sauf rénovation d'une ouverture existante présentant d'autres dimensions ;
- axées sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux en cas de bâtiment édifié en rez-de-chaussée + 1 étage.

Les fenêtres seront à deux vantaux. Ils présenteront trois carreaux minimum par vantail.

Les coffres des volets roulants en saillie sont interdits.

### b) Toitures

#### *Aspect des matériaux*

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 35° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles en terre cuite de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

## Ouvertures

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

Les ouvertures en toitures orientées sur la rue (voir schéma page précédente pour les façades) doivent être alignées sur les ouvertures du niveau inférieur ou sur les trumeaux.

### c) Sous-sols

Dans le secteur UAr, l'édification de sous-sols enterrés pour les nouveaux logements et la transformation des sous-sols enterrés existants en locaux habitables sont interdits.

### 3) Constructions annexes aux logements

#### **Pour les annexes implantées à l'alignement**

#### a) Façades

Les façades enduites devront être rythmées par des modénatures (à minima : soubassement, chaînage d'angles et bandeau d'étage) réalisées à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (pierre et/ou brique rouge en terre cuite et/ou silex).

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

#### b) Toitures

Les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 35° sur l'horizontale.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles en terre cuite de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

#### **Dans les autres cas**

#### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

#### b) Toitures

Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

#### 4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

Les profils divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

#### 5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

##### a) Pour l'ensemble des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel avant travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Dans le cadre d'une rénovation, la pose d'un enduit ou l'application d'une peinture sur les murs existants composés de matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, etc.) est interdit.

Dans le secteur UAr, les clôtures nouvelles devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

##### b) Pour les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets.

Les murs et murets seront réalisés soit :

- à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (briques rouges en terre cuite, moellons, silex...);
- de tuiles mécaniques;
- de matériaux recouverts d'un enduit.

La hauteur des murets sera comprise entre 0,60 m et 0,90 m comptée à partir du sol après travaux.

Les nouveaux murs/murets enduits devront être rythmées par des modénatures (à minima soubassement et chaînage d'angles) réalisées à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (pierre et/ou brique rouge en terre cuite et/ou silex).

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Un enduit de teinte uniforme sera appliqué sur l'ensemble du mur (hors modénatures le cas échéant).

Les murets seront surmontés soit d'une grille à barreaudage vertical, soit d'un grillage, soit d'une palissade verticale ajourée.

Les murets pourront être doublés d'une haie composée d'essences locales.

c) Pour les clôtures en limites séparatives

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en limites séparatives dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol après travaux.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

### ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

15 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 20 % dans le secteur UAr.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

### ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans le secteur UAr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

---

### **ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UB correspond aux périphéries des centres anciens, voire aux cœurs de village de certaines communes rurales et à certains hameaux. Cette zone se caractérise par sa morphologie et ses fonctions urbaines mixtes. Elles accueillent principalement de l'habitat ainsi que de l'artisanat et des petits commerces à pérenniser voire à développer. L'activité agricole y est également souvent présente.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UBr: il s'agit d'un secteur urbain mixte soumis à des risques et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UB 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits:

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits:

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UBr :**

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

## ARTICLE UB 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.</li> </ul>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> <li>• sous réserve que les commerces ne dépassent pas le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
	Cinéma : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition de s'implanter dans un bâtiment existant.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas le seuil de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Industrie : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> </ul>

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - o a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
  - o b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.

**De plus, dans le secteur UBr :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles 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 existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles.

---

## ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

---

## SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

---

---

### ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements, à l'extension des logements existants ni au changement de destination des constructions existantes en logements.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions implantées en bordure de l'emprise de la voie publique qui dessert la construction projetée devront jouxter une limite séparative latérale au moins.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50 % de la surface totale du terrain.

Cette limite est portée à 60% pour les constructions à vocation d'activité.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales à usage de logement est limitée à 11 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m au faîtage.

---

## ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

#### 2) Constructions principales à usage de logements

##### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

##### b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

c) Sous-sols

Dans le secteur UBr, l'édification de sous-sols pour les nouveaux logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

3) Constructions annexes aux logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

Les profils divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

a) Pour l'ensemble des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Dans le cadre d'une rénovation, la pose d'un enduit ou l'application d'une peinture sur les murs existants composés de matériaux traditionnels (pierres, briques rouges, etc.) est interdit.

Les grillages sont autorisés et pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales (voir liste en annexe).

Dans le secteur UBr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol naturel avant travaux.

b) Pour les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets.

Les murs et murets seront réalisés soit :

- à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (briques rouges en terre cuite, moellons, silex...);
- de tuiles mécaniques;
- de matériaux recouverts d'un enduit.

La hauteur des murets sera comprise entre 0,60 m et 0,90 m comptée à partir du sol après travaux.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 25 % dans le secteur UBr.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans le secteur UBr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

---

### ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UC correspond à une grande partie du bourg de Sérifontaine.

La zone UC se présente comme une zone mixte comprenant à la fois de l'habitat, des services à la population et des équipements publics. Elle se distingue des autres zones par la diversité des formes d'habitat (individuel, individuel groupé, habitat collectif sous forme d'immeuble à plusieurs étages...) générant des densités plus élevées.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UCr : il s'agit d'un secteur urbain soumis à des risques d'inondation et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UC 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UCr :**

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

### ARTICLE UC 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.</li></ul>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"><li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li><li>• sous réserve que les commerces ne dépassent pas le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : <ul style="list-style-type: none"><li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li></ul>

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - o a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
  - o b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.

**De plus, dans le secteur UCr :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles 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 existantes avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ni aux annexes aux habitations ou aux bâtiments agricoles.

---

### ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Les opérations groupées de plus de 10 logements devront comprendre au moins 25% de logements à prix maîtrisés.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE UC 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Non réglementé.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions implantées en bordure de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée devront jouxter une limite séparative latérale au moins.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol est ramenée à 50 % dès lors que le projet concerne uniquement des constructions à usage de logements et leurs annexes.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 2 étages + 1 niveau de combles pour les constructions principales à usage de logements.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

---

### **ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## ASPECT EXTERIEUR

### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

### 2) Constructions principales à usage de logements

#### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

#### b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

#### c) Sous-sols

Dans le secteur UCr, l'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage de logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

### 3) Constructions annexes aux logements

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

### 4) Autres constructions principales

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

#### 5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

##### a) Pour l'ensemble des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les grillages sont autorisés et pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales (voir liste en annexe).

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol naturel après travaux.

Dans le secteur UC<sub>r</sub>, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

##### b) Pour les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets.

Les murs et murets seront réalisés soit :

- à l'aide de matériaux d'aspect traditionnel (briques rouges en terre cuite, moellons, silex...);
- de tuiles mécaniques;
- de matériaux recouverts d'un enduit.

La hauteur des murets sera comprise entre 0,60 m et 0,90 m comptée à partir du sol après travaux.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 25 % dans les secteurs UCr.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Hôtels et restaurants	0,5 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de vente
Pour les autres constructions principales, hors constructions agricoles	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans le secteur UCr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

---

### **ARTICLE UC 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UD correspond aux quartiers généralement situés en périphérie de la trame urbaine ancienne. Elle correspond aux extensions récentes des villages et bourgs et est dominée par des formes urbaines plus lâches issues de l'habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- UDa : il s'agit d'un secteur urbain d'habitat pavillonnaire rénové à forte densité situé à Lalandelle.
- UDr : il s'agit d'un secteur urbain d'habitat pavillonnaire soumis à des risques d'inondation et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.
- UDx : il s'agit d'un secteur urbain situé aux Larris sur le territoire de Cuigy-en-Bray soumis à des risques et où la constructibilité est particulièrement encadrée.

La zone UD comprend des périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5).

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UD 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

**Dans le secteur UDx, sont interdits :**

- Toute construction autres que celles admises à l'article UD2.
- Le changement de destination des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLUi-H.
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'affecter la stabilité des sols.

**Dans le secteur UDa de Lalandelle, sont interdits :**

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité 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
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

**Dans le reste de la zone UD (y compris le secteur UDr), sont interdits :**

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Hôtels et restaurants
	Cinéma
	Commerce de gros
Équipement d'intérêt collectif et service public	Salle d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

**Sont également interdits :**

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UDr :**

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

## ARTICLE UD 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

### Dans le secteur UDx, sont admises sous conditions :

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher de construction, à condition que la construction à usage d'habitation détruite ait conservé ses fondations ;
- La création de surface de plancher à usage d'habitation, consécutivement à l'aménagement de combles des habitations existantes ;
- Les abris de jardin à condition que leur surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et qu'ils soient posés à même le sol ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à la mise aux normes des installations d'assainissement ;
- Les équipements d'infrastructure dès lors que toute disposition est prise pour ne pas affecter la stabilité des sols.

### Dans le reste de la zone UD sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.</li> </ul>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> <li>• sous réserve que les constructions ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas le seuil de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Industrie : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li> </ul>

### Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- L'extension des installations existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.

**Dans la zone UD, sauf le secteur UDa :** les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.

**Dans le secteur UDa de Lalandelle :** les abris de jardin sont limités à 1 par propriété pour une surface de plancher maximale de 12 m<sup>2</sup>.

**De plus, dans le secteur UDr :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles 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 et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles.

Dans les périmètres définis sur le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5) devront être respectées.

---

### ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Dans les périmètres définis sur le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°5) devront être respectées.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

##### Dans la commune de Sérifontaine

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

##### Dans les autres communes

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements, à l'extension des logements existants ni au changement de destination des constructions existantes en logements.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Dans la commune de Sérifontaine

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

##### Dans les autres communes

Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UDa, l'emprise au sol est limitée à 45 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UDr, l'emprise au sol est limitée à 35 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone UD, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

Cette limite est portée à 60% pour les constructions à vocation d'activité.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nouvelles doivent s'insérer dans l'espace urbain existant sans constituer de rupture majeure dans l'épannelage urbain propre à la rue concernée par le projet.

Dans les communes de Sérifontaine, Le Coudray-Saint-Germer, La Chapelle-aux-Pots et Saint-Germer de Fly

La hauteur maximale de toute construction principale est limitée à 11 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

Dans les autres communes

La hauteur maximale des constructions principales à usage de logement est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 m au faîtage.

---

## ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

2) Constructions principales à usage de logements

a) Façades

Dans le secteur UDa de Lalandelle

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de blanc cassé, beige clair et gris clair...).

Les menuiseries des façades des bâtiments seront de teinte blanche ou anthracite.

Dans le reste de la zone UD

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

b) Toitures

Dans le reste de la zone UD

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Dans le secteur UDa de Lalandelle, les toitures à pente doivent être recouvertes de tuiles mécaniques de teinte brune.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

c) Sous-sols

Dans le secteur UDr, l'édification de sous-sols pour les nouveaux logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

3) Constructions annexes aux logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

Dans le secteur UDa de Lalandelle

Le long de la rue « résidence des Bonnières », les clôtures devront être renouvelées ou reconstruites à l'identique. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage vert.

Le long de la rue « Lotissement des Sablons », les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage vert,
- soit d'un muret surmonté d'une palissade ou d'un grillage.

Les enduits des murets seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable) à l'exclusion du blanc pur.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m à partir du sol après travaux.

#### Dans le reste de la zone UD

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les grillages pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol après travaux.

Dans le secteur UDr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

35 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 40 % dans les secteurs UDr.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## **ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT**

---

<b>Destination/sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement pour véhicules</b>
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement

Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
Pour les constructions à usage agricole	Non réglementée
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans le secteur UDr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

---



---

### ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Dans la commune de Sérifontaine

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les autres communes

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

---

### ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

De plus, dans secteur UDx, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UE correspond aux activités économiques regroupées au sein de sites dédiés.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UEc : il s'agit d'un secteur urbain d'activités comprenant des activités commerciales.
- UEr : il s'agit d'un secteur urbain d'activités soumis à des risques et faisant l'objet de limitations et de prescriptions particulières.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UE 1 - INTERDICTION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Dans le secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution :

Est interdit, toute nouvelle construction, à l'exception :

- de la reconstruction en cas de sinistre sur l'ancienne emprise à égalité d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- du changement de destination et la modification des constructions existantes dans les conditions définies au règlement de la zone UE et sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire face au potentiel risque de pollution.

Sont interdits, les affouillements du sol à l'exception des travaux nécessaires à la gestion des réseaux ou à l'implantation de nouveaux. Dans ce cas, toute précaution devra être prise pour limiter les impacts sur le site et son environnement conformément aux dispositions définies par arrêté préfectoral.

Dans toute la zone UE :

Sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
Habitation	<u>Dans le secteur UEr, soumis à la trame pollution :</u> Logement Dans toute la zone UE : Hébergement
Commerce et activités de service	<b>A l'exception du secteur UEc :</b> Commerce de détail
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits, sauf conditions précisées à l'article suivant

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les nouvelles décharges ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- Le changement de destination des constructions à vocation d'activité pour du logement.

---

## ARTICLE UE 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

**Pour toute la zone UE, à l'exception du secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution, sont admises sous conditions :**

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'extension des logements existants à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;</li><li>- Les nouveaux logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes ou projetées ;</li><li>- Les constructions annexes liées aux logements existants.</li><li>- Les abris de jardin, limités à 2 par propriété d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : <ul style="list-style-type: none"><li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...).</li></ul>

**De plus, sont admises sous conditions, à l'exception du secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution :**

- L'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des autres installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie et de pollution.

- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

**Dans la zone UEr de Sérifontaine sont admises sous-conditions :**

- L'édification de constructions nouvelles devra tenir compte du risque potentiel d'inondation. 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**De plus, dans le secteur UEr de Sérifontaine concerné par la trame pollution, sont admises sous conditions :**

- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire face au potentiel risque de pollution.
- La modification des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- La modification des autres installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées.

---

**ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

A l'exception des constructions à usage de logements et leurs annexes, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la RN 31 ou de la RD 915.

A l'exception des annexes aux logements, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie qui dessert le terrain.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage de logements et leurs annexes est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes en lien avec des logements existants est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction maximale.

L'emprise au sol de l'ensemble des autres constructions est limitée à 60 % de la surface totale du terrain.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

---

## ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour les sites bordant la RN 31 et la RD 915, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades orientées sur ces voies.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

*Les éléments techniques liés et indispensables aux activités peuvent faire l'objet d'exception concernant les règles d'aspects suivantes :*

#### 2) Constructions à usage de logements

##### a) *Façades*

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

##### b) *Toitures*

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles en terre cuite de teinte vieillie et flammée ou les tuiles en terre cuite de teinte noire ou ardoise.

#### 3) Constructions annexes aux logements

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Dans les autres cas, les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte foncée ou en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

#### 4) Autres constructions principales

##### a) *Façades*

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

##### b) *Toitures*

Les toitures à pentes seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

#### 5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux ne sont autorisées qu'en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol après travaux.

Dans le secteur UEr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Les clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

## **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

---

<b>Destination/sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement pour véhicules</b>
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Hôtels et restaurants	0,5 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

De plus, dans le secteur UEr :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

---

### **ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UH correspond aux hameaux ou écarts bâtis qui ne sont pas destinés à être développés, soit en raison de leur éloignement des équipements et aménités urbaines, soit en raison de l'insuffisance de desserte ou de réseaux de distribution.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- UHr : il s'agit d'un secteur urbain soumis à des risques d'inondation et faisant l'objet de limitations et de protections particulières.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UH 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits:

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Commerce et activités de service	Commerce de détail
	Cinéma
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Restauration
Équipement d'intérêt collectif et service public	Salle d'art et de spectacles
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition
	Industrie

Sont également interdits:

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;

- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UHr :**

- L'édification de nouveaux sous-sols et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

## ARTICLE UH 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouveaux bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être implantés sur l'unité foncière supportant le siège d'exploitation.</li> </ul>
Habitation	Logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes aux logements existants.</li> <li>• Les extensions des constructions principales à usage de logement à condition de ne pas générer de logement(s) supplémentaire(s).</li> <li>• Les changements de destination des constructions existantes en gîtes ruraux ou en chambre d'hôtes.</li> </ul>
	Hébergement : uniquement à l'intérieur des bâtiments existants.
Activités de service	L'extension et la création de nouveaux bâtiments à usage artisanal : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumées, circulation, incendie...),</li> <li>• sous réserve que les constructions ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition d'être liés aux activités de services existants ou projetés et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existante, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettent d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les dépôts à condition d'être liés aux activités autorisées dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**De plus, dans le secteur UHr :**

- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles 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 et au changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLUiH et aux annexes aux habitations.

---

### **ARTICLE UH 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

---

### **ARTICLE UH 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Non réglementé.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale au maximum.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, ecteurs compris.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 m au faîtage.

---

## ARTICLE UH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

#### 2) Constructions principales à usage de logements

##### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

##### b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

c) Sous-sols

Dans le secteur UHr, la transformation des sous-sols existants en locaux habitables sont interdits.

3) Constructions annexes aux logements

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les grillages seront verts et pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol après travaux.

Dans le secteur UHr, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Les clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## ARTICLE UH 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ce pourcentage est porté à 25 % dans les secteurs UHr.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE UH 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage agricole	Non réglementée
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans le secteur UHr :

Au moins 50 % des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE UH 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

---

### **ARTICLE UH 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UI correspond aux sites industriels du territoire intercommunal.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UI 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits:

Dans la destination	Sous destinations Interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Commerce de détail
	Restauration
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits, sauf conditions précisées dans le paragraphe de la page suivante :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

---

## ARTICLE UI 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	Logement : - Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes ou projetées.
Commerce et activités de service	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : - uniquement les services aux entreprises et aux salariés ainsi que les organismes de formation.

Sont également admises sous conditions les constructions ou installations suivantes :

- Les installations classées ou non et leur extension, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées.

---

## ARTICLE UI 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE UI 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

A l'exception des postes de gardiennage, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la RN 31.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70 % de la surface totale du terrain.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage industriel est fixée à 20 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

---

## **ARTICLE UI 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ASPECT EXTERIEUR**

#### Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour les sites bordant la RN 31, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades orientées vers cet axe de circulation.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

*Les éléments techniques liés et indispensables aux activités peuvent faire l'objet d'exception concernant les règles d'aspects suivantes :*

#### Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

#### Toitures

Les toitures à pentes seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

#### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les plaques béton armés entre poteaux ne sont autorisées qu'en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol naturel avant travaux.

### **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE UI 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE UI 7 - STATIONNEMENT

---

<b>Destination/sous-destination</b>	<b>Nombre de places de stationnement pour véhicules</b>
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

---

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UI 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

---

### ARTICLE UI 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone UP correspond aux équipements publics regroupés au sein de zones dédiées.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UP 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits:

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

---

## ARTICLE UP 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	Logement : - à condition d'être destiné au gardiennage et à l'entretien des bâtiments ou installations existants ou projetés.

---

## ARTICLE UP 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE UP 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la RN31.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale au maximum.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE UP 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du niveau du sol après travaux.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

### **ARTICLE UP 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

30 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

### **ARTICLE UP 7 - STATIONNEMENT**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE UP 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE UP 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES (indicatif A)**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux parties du territoire intercommunal affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone comprend un sous-secteur (STECAL) :

- As: il s'agit de secteurs isolés au cœur des terres agricoles occupés par des silos agricoles (coopérative) situés sur Sérifontaine et Lalandelle. Ces activités pourront se développer sur l'unité foncière sous réserve de respecter des principes d'insertion paysagère.

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

**Dans le secteur As**, sont interdites :

- toutes les constructions ou installations autres que celles admises à l'article 2.

**Dans le reste de la zone A**, sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation forestière
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Cinéma
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Commerce de gros
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs.

## ARTICLE A 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Dans le secteur As, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations, ouvrages, constructions liés au développement et au fonctionnement d'une coopérative y compris les coopératives à but commercial (commerce de gros).
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages publics ou d'intérêt collectif).

Dans le reste de la zone A, sont admises sous conditions dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>L'extension des logements principaux existants</u> dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H.</li> <li>- Les <u>annexes aux logements</u> à condition d'être implantées sur l'unité foncière supportant le logement principal. Les annexes, à l'exception des piscines, devront être intégralement implantées à moins de 40 mètres du logement principal, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.</li> <li>- Les <u>abris de jardin</u>, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.</li> <li>- Le <u>changement de destination en logement(s)</u> des bâtiments répertoriés au règlement graphique présentant un intérêt architectural traditionnel (pierres, briques, silex...).</li> <li>- Les <u>nouveaux logements</u> à condition d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole existante et dans la limite de deux nouvelles constructions par exploitation.</li> </ul>

Sont également admises sous conditions :

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés au règlement graphique dans les conditions définies au chapitre 3.8 « Dispositions réglementaires rattachées aux prescriptions spéciales du règlement graphique – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».
- Les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production (transformation, commercialisation des produits végétaux et animaux issus de l'exploitation...) d'une exploitation agricole ou qui ont pour support l'exploitation (chambres d'hôtes campus vert,...).
- Les constructions et installations nécessaires 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.
- La construction de serres agricoles.
- 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 constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages publics ou d'intérêt collectif).

---

## ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

---

## SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

---

---

### ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Dans le secteur As:

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 m de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

Dans le reste de la zone A:

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 m des routes départementales.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### EMPRISE AU SOL

Dans le secteur As

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 65 % de la surface totale du terrain.

Dans le reste de la zone A

Non réglementé.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, secteurs compris.

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales à usage de logement est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.

En cas d'extension d'un logement existant, la hauteur maximale de l'extension projetée ne pourra excéder la hauteur maximale du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des serres agricoles est limitée à 8 m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

---

## ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ASPECT EXTERIEUR

#### 1) Généralités

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée.

## 2) **Constructions principales à usage de logements**

### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

### b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures seront constituées de deux pentes minimum. Les pentes principales de la toiture présenteront une inclinaison minimum de 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

## 3) **Constructions annexes aux logements**

### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

### b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

### c) **Autres constructions principales**

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris) à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en bois traité,
- soit en profilés divers de teinte(s) sombre(s).

La ou les teinte(s) employée(s) devront s'harmoniser avec le paysage.

L'utilisation de soubassements en béton et filets brise vents n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en toiture des bâtiments agricoles.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

### Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les grillages pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Dans le secteur As de Lalandelle

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de favoriser l'intégration paysagère du site.

#### Dans le reste de la zone A

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

40 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Hôtels et restaurants	0,5 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Pour les constructions à usage agricole	Non réglementée
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher

---

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette disposition ne s'applique pas de la cadre d'extensions à une construction qui dispose déjà d'un tel accès.

---

### ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Cette zone comprend différents secteurs détaillés ci-après :

- Na : il s'agit d'un secteur naturel comprenant des exploitations agricoles dont le développement est encadré ;
- Nai : il s'agit d'un secteur naturel exposé à des risques d'inondation comprenant des exploitations agricoles dont le développement est encadré ;
- Nc : il s'agit d'un secteur naturel destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol ;
- Ne : il s'agit d'un secteur naturel délimité strictement comprenant des activités économiques existantes ;
- Nf : il s'agit d'un secteur naturel délimité strictement admettant des activités spécifiques de type formation/démonstration ;
- Ngv : il s'agit d'un secteur naturel dédié à l'aménagement de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Ni : il s'agit d'un secteur naturel exposé à des risques d'inondations identifié dans la vallée de l'Avelon et la vallée de l'Epte ; la vallée de l'Avelon étant concernée en partie par un Plan de Prévention des Risques Inondations et la vallée de l'Epte par un atlas des zones inondables.
- Nj : il s'agit d'un secteur naturel dédié à des jardins familiaux ;
- NL : il s'agit d'un secteur naturel à vocation de loisirs légers ;
- NLp : il s'agit d'un secteur naturel à vocation de loisirs dédiés à la pêche ;
- NLT : il s'agit d'un secteur naturel délimité strictement à vocation mixte ;
- Nn : il s'agit d'un secteur naturel à protection environnementale renforcée (Natura 2000, réserve naturelle régionale...);
- Np : il s'agit d'un secteur naturel correspondant au périmètre de protection rapproché de captages d'alimentation en eau potable.

Pour précision les secteurs Na, Nai, Ne, Nf, Ngv, Ni, Nj, NL, NLp, NLT, Nn, Np par leur degré de constructibilité correspondent à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

**Dans les secteurs Na, Nai, Nc, Ne, Nf, Ngv, Ni, Nj, NL, NLp, NLt, Nn et Np sont interdites :**

- toute construction ou installation autre que celles autorisées à l'article 2.

**De plus, dans les secteurs Nai et Ni, sont interdites :**

- L'édification de sous-sols pour les nouvelles constructions principales à usage de logements et la transformation des sous-sols existants en locaux habitables ;
- Les piscines enterrées.

Dans le reste de la zone N, sont interdits :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Cinéma
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Commerce de gros
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

Dans le reste de la zone N, sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

---

## ARTICLE N 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

**Dans les secteurs Na et Nai,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production (transformation, commercialisation des produits végétaux et animaux issus de l'exploitation...) d'une exploitation agricole ou qui ont pour support l'exploitation (chambres d'hôtes, ferme pédagogique...);
- Les constructions et installations liées aux activités de spectacles équestres ;
- Les nouveaux logements à condition d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole existante et dans la limite d'une seule nouvelle construction par exploitation comptée à partir de la date d'approbation du PLUi-H ;
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant.

**De plus, dans le secteur Nai :**

- Les constructions nouvelles à usage de logements autorisées devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier ;
- Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles autorisées 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 existantes avant l'entrée en vigueur du PLUi-H, aux annexes aux habitations et aux bâtiments agricoles ;
- La réalisation de nouveaux aménagements, ouvrages, constructions et installations ne devront pas avoir pour effet d'aggraver les risques d'inondation en aval.

**Dans le secteur Nc,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation ;
- Les installations et aménagements liés à l'exploitation des carrières et les aménagements liés à la sécurité routière et au stationnement des véhicules ;
- Les dépôts de matériaux stériles issus ou non de l'exploitation de ces carrières, à usage exclusif du réaménagement de ces carrières, dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation ;

**Dans le secteur Ne,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations liées au commerce et activités de service ainsi qu'aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- L'extension des logements existants dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ;

**Dans le secteur Nf**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aménagements, installations et constructions à usage artisanal ;
- Les établissements d'enseignement et de formation ;
- Les constructions à usage de logements ou d'hébergement temporaire (dortoir...) en lien avec les activités autorisées ci-avant ;
- Les chantiers de démonstration liés aux activités autorisées ci-avant ;
- L'extension des constructions existantes.

**Dans le secteur Ngv**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aménagements, installations et constructions liés à l'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

**Dans le secteur Ni**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle de la vallée (digues, bassins de rétention...);
- Les installations, ouvrages, constructions et aménagements liés aux réseaux et infrastructures routières, ferroviaires, hydrauliques ou voies vertes (et les installations spécifiques nécessaires à leur construction et à leur fonctionnement) sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque inondation ;
- La reconstruction des biens sinistrés, sous réserve que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à celle existante avant sinistre et que les destinations initiales du bien soient conservées ;
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur des espaces naturels (panneaux d'informations, bancs, sentiers pédestres, parcours de santé, poste d'observation de la faune...);
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H à condition que toute précaution soit prise ;
- Les abris pour animaux à condition d'être fermés sur 3 côtés au maximum, d'avoir une emprise au sol égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup>, d'avoir une hauteur maximale de 5m ;
- le changement de destination des bâtiments désignés au règlement graphique en locaux à vocation d'artisanat et commerce de détails, de restauration, de bureaux, d'industrie et de logements pour les bâtiments identifiés au plan de zonage et situés sur la commune de **Saint-Germer-de-Fly**

**Dans le secteur Nj**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 12 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul par îlot jardiné ;
- Les constructions ou installations liées à la gestion des jardins familiaux.

**Dans le secteur NL**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, aménagements et installations à usage de détente, de loisirs ou de sports et leurs annexes courantes (vestiaire, sanitaire...);
- Les aires de stationnement liées aux installations ou constructions autorisées ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H.

**Dans le secteur Nlp,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aménagements et installations liés aux activités de pêche à condition de ne pas impacter négativement l'environnement naturel à proximité ;
- Les constructions liées aux activités de pêche dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et à condition de ne pas impacter négativement l'environnement naturel à proximité.

**Dans les secteurs Nlt,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol listées ci-après, sous réserve de prévoir une bonne insertion paysagère dans le milieu environnant :

**Dans le secteur Nlt « Le Moulin » à l'Ouest du village de Saint-Pierre-es-Champs :**

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique à vocation touristique, hôtelière, de chambres d'hôtes/gîtes ruraux, de restauration, de centre de séminaires.
- Les aménagements liés à l'exercice des activités autorisées ci-dessus.

**Dans le secteur Nlt « Les Tourbières » à Saint-Pierre-es-Champs :**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions et installations destinées à la restauration ;
- Les activités et installations à usage de sports et de loisirs ;
- les constructions et aménagements liés à l'exercice de ces activités (sanitaires, accueil...)

**Dans le secteur Nlt de Ons-en-Bray :**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- Les constructions et installations destinées à la restauration, salle de réception ;
- Les gîtes ruraux ;
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs qui constituent le complément des établissements autorisés dans le secteur ;
- Les centres de séminaire.

**Dans les secteurs Nlt de Le Coudray-Saint-Germer, Saint-Germer-de-Fly, Sérifontaine et Villers-sur-Auchy :**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les constructions et aménagements liés à l'exercice de ces activités touristiques (sanitaires, accueil, restauration...)

**Dans le secteur Nlt « Château du Vaumain » :**

- Les affouillements et exhaussements liés à l'implantation des constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- La réhabilitation des bâtiments existants.

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés par le règlement graphique en locaux à vocation :

- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de restauration ;
- d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (Spa...);
- d'artisanat et de commerce de détail (épicerie...);
- de bureaux liés au fonctionnement des activités ;
- de logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

- Les aménagements et constructions listés ci-après :

- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- Les châssis et serres ;
- Les aménagements, installations et constructions à usage de sport et de loisirs en lien avec le fonctionnement des établissements autorisés (piscine couverte ou non, mini-golf, tennis, aire de jeux...) dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les stationnements destinés au personnel des établissements autorisés et à la clientèle ;
- Les nouvelles constructions et aménagements liés à l'hébergement hôtelier et touristique (*ce qui inclus les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement*) ;
- Les habitations légères de loisirs dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité (terrasse comprise), pour un total ne pouvant excéder 530 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur Nlt « Le Moulin de la Forge » sur la commune du Vaumain :**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H ;

-Les établissements d'enseignement et de formation ;

-Les centres de séminaires ;

-Les salles de réception et de restauration ;

-Les activités et installations à usage de sports et de loisirs ;

-Les constructions, installations et aménagement liés aux activités autorisées ci-avant ;

-Les nouveaux logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes ou projetées ;

-Les bureaux liés aux activités autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs Nlt de Flavacourt :**

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions régulièrement édifiées à la date d'entrée en vigueur du PLUi-H ;

- Les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes ;

- Les constructions, installations et aménagements liés à la pratique des aéronefs ultra légers motorisés (ULM) ou activités sportives associées.

ooo

**Dans le secteur Nn,** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aménagements, installations et constructions liés à la mise en valeur des espaces naturels et à la découverte de la nature (panneaux d'informations, bancs, sentiers pédestres, parcours de santé, poste d'observation de la faune...);

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement...).

**Dans le secteur Np**, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ;

**Dans le reste de la zone N**, sont admises sous conditions :

- Les abris pour animaux à usage agricole à condition d'être fermés sur 3 côtés au maximum et d'avoir une emprise au sol égale ou inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- Les nouveaux logements à condition de constituer un changement de destination des bâtiments répertoriés au règlement graphique présentant un intérêt architectural traditionnel (pierres, briques, silex...);
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés au règlement graphique dans les conditions définies au chapitre 3.8 « Dispositions réglementaires rattachées aux prescriptions spéciales du règlement graphique – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

**Dans toute la zone N (y compris les sous-secteurs à l'exception du secteur Nn)**, sont admises sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement...);
- Les constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire ;
- Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des voies vertes ;
- Les dépôts de déchets inertes, dès lors qu'elle est compatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- 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.);
- L'extension des logements existants dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLUi-H ;
- Les annexes aux logements à condition d'être implantées sur l'unité foncière supportant le logement principal. Les annexes, à l'exception des piscines, devront être intégralement implantées à moins de 40 mètres du logement principal, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol et de surface de plancher.
- Les adaptations, réfections et aménagement des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

---

### ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

### **ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les nouvelles constructions principales seront implantées avec un retrait minimum de 5 m de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### **EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs Na, Nai, Nc, Ne, Nf, Ngv, Nn, Nlt (excepté le secteur Nlt du Vaumain)  
et Np**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 40 % de surface totale du terrain.

**Dans le secteur NL**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 20 % de surface totale du terrain.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Na et Nai**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.

**Dans les secteurs Ne, Nf, NL, Np**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.

**Dans le secteur Ngv, Nlp, Nlt (excepté le secteur Nlt « Château du Vaumain »)**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

**Dans le secteur Nlt « Château du Vaumain »**

La hauteur maximale des constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 8 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux changements de destination des bâtiments existants ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'extension projetée ne pourra excéder la hauteur maximale du bâtiment agrandi.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 5 m au faîtage.

### **Dans les secteurs Nj et Nn**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m au faîtage.

### **Dans toute la zone N (y compris les secteurs ci-avant)**

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales à usage de logement est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.

En cas d'extension d'un logement existant, la hauteur maximale de l'extension projetée ne pourra excéder la hauteur maximale du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5m au faîtage.

---

## **ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ASPECT EXTERIEUR**

#### **1) Généralités**

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

## 2) Constructions principales à usage de logement

### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

### b) Toitures

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles en terre cuite de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

Les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés au nu du plan de couverture.

## 3) Constructions annexes aux logements

### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

Les abris pour animaux seront réalisés avec des matériaux de teinte foncée pour limiter l'impact paysager.

### b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

## 4) Autres constructions principales

### Dans le secteur NLt « Château du Vaumain »

Les parties pleines des façades des habitations légères de loisirs autorisées devront présenter un aspect bois afin de s'insérer dans l'environnement boisé du site. De plus, les grandes ouvertures vitrées sont admises.

Les matériaux entrant dans la composition usuelle des châssis et serres sont autorisés.

### **Dans toute la zone, sauf le secteur NLt « Château du Vaumain »**

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris) à l'exclusion du blanc pur.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

A l'exception des piscines et des vérandas, les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

L'utilisation de matériaux translucides en toiture n'est autorisée que pour les bâtiments agricoles.

#### **5) Clôtures**

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Les grillages pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales.

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures ne sont pas réglementées réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

40 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

## ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Hôtels et restaurants	0,5 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de restaurant
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage de commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Pour les constructions à usage agricole	Non réglementée
Pour les autres constructions principales	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher

De plus, dans les secteurs Nai et Ni :

Au moins 50% des espaces de stationnement, liés aux constructions nouvelles, seront perméables afin de limiter le ruissellement et les risques d'inondation en aval.

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

---

## ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Les dispositions communes s'appliquent.

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

# **TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone 1 AUh est une zone naturelle non équipée à vocation principale d'habitat destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme. Dans cette zone, l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1AUh concerne des secteurs répartis sur 5 communes, Lachapelle-aux-Pots, Ons-en-Bray, Sérifontaine, Lalande-en-Son et Saint-Aubin-en-Bray.

Ces différents secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLUiH).

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUh 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

**Dans la zone 1 AUh « Chemin des Sables » de Saint-Aubin-en-Bray sont interdits :**

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Commerce et activité de service	Commerce de gros
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

**Dans le reste des zones 1 AUh du territoire, sont interdits :**

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Commerce et activité de service	Les commerces de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

**Sont également interdits dans toutes les zones 1 AUh :**

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation ;

- L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

**De plus, sont interdits dans la zone 1 AUh d'Ons en Bray :**

Dans la destination	Sous destinations interdites
Commerce et activité de service	Artisanat
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau

**Est également interdit dans la zone 1 AUh d'Ons en Bray et la zone 1 AUh « rue des Pâtures » de Saint-Aubin-en-Bray :**

- l'édification de sous-sols.

---

**ARTICLE 1AUh 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

**Dans l'ensemble des zones 1 AUh sont admises sous conditions :**

- Les opérations d'ensemble (lotissements...) ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation :
  - à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone ;
  - que les opérations réalisées ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- Les abris de jardin, limités à 2 par îlot de propriété, d'une surface de plancher égale ou inférieure à 15 m<sup>2</sup> chacun.

**De plus, sont admises sous conditions dans les zones 1 AUh, à l'exception de la zone 1 AUh d'Ons-en-Bray:**

Dans la destination	Sous destinations soumises à conditions
Commerce et activité de service	Artisanat ou activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"><li>• sous réserve que les constructions ou parties de construction ne dépassent pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : <ul style="list-style-type: none"><li>• sous réserve que les constructions ou parties de constructions ne dépassent pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>

**De plus, sont admises sous conditions dans la zone 1 AUh d'Ons-en-Bray et la zone 1 AUh « rue des Pâtures » de Saint-Aubin-en-Bray :**

- Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.
- L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

**De plus, sont admises sous conditions, dans la zone 1 AUh « chemin des Sables » de Saint-Aubin-en-Bray:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement en lien avec l'implantation de commerces dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

---

### **ARTICLE 1AUh 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans la pièce n°5 du PLUiH doivent être respectées.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AUh 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Pour toutes les zones 1 AUh concernées, les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5) devront être respectés.

##### **Dans la zone 1 AUh d'Ons en Bray**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum d'au moins 3 m par rapport à l'emprise de la route des Solons, de la rue des Galopins et de la route de la Vallée.

Les constructions respecteront un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant les constructions.

##### **Dans la zone 1 AUh de Sérifontaine**

Les constructions à usage de logement seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

##### **Dans les zones 1 AUh de Saint-Aubin-en-Bray et de La Chapelle-aux-Pots**

Les constructions à usage de logement seront implantées :

- soit en limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée ;
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements ou à l'extension des logements existants.

##### **Dans la zone 1 AUh des autres communes**

Les constructions à usage de logement seront implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée.

Aucune construction à usage de logement ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux logements ou à l'extension des logements existants.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5) devront être respectés.

### **Dans la zone 1 AUh d'Ons en Bray**

Les constructions seront implantées sur une limite séparative au maximum.

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les logements à prix maîtrisés pourront être implantés d'une limite latérale à l'autre. En cas de retrait, ces constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 1,90 m.

Aucune construction ne pourra être implantée sur la limite séparative de fond de parcelle.

### **Dans les zones 1 AUh de Sérifontaine, Saint-Aubin-en-Bray et La Chapelle-aux-Pots**

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

### **Dans la zone 1 AUh des autres communes**

Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite séparative latérale.

Les constructions non contiguës à une limite séparative latérale doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

## **EMPRISE AU SOL**

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5) devront être respectés.

### **Dans la zone 1 AUh d'Ons-en-Bray**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Pour les logements à prix maîtrisé, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions pourra être portée à 50 % de la surface totale du terrain.

### **Dans les zones 1 AUh de Sérifontaine, Saint-Aubin-en-Bray et La Chapelle-aux-Pots**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40 % de la surface totale du terrain.

### **Dans les zones 1AUh des autres communes**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % de la surface totale du terrain.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5) devront être respectés.

### Dans la commune d'Ons-en-Bray

La hauteur maximale des habitations est limitée à 9 m au faîtage soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles pour les habitations.

Pour les logements à prix maîtrisé, il est admis un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles dans la limite de 9 m au faîtage.

### Dans les communes de Sérifontaine, La Chapelle-aux-Pots et Saint-Aubin-en-Bray

La hauteur maximale de toute construction principale est limitée à 11 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de combles pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

### Dans les zones 1AUh des autres communes

La hauteur maximale de toute construction principale est limitée à 9 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 niveau de combles pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes aux logements indépendantes de la construction principale est limitée à 6 m au faîtage soit rez-de-chaussée + combles.

La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale ne dépassera pas la hauteur maximale de cette dernière.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

---

## ARTICLE 1AUh 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Généralités applicables à l'ensemble des zones 1 AUh

Les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5) devront être respectés.

### ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs de protection aux abords des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Bray éditée par le CAUE de l'Oise.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

### **Dispositions applicables à la zone 1 AUh d'Ons-en-Bray**

#### **ASPECT EXTERIEUR**

##### 1) Constructions principales à usage de logements

###### a) Façades

###### *Aspect des matériaux*

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés fins. Leur teinte doit rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de teinte : ton pierre calcaire, sable, ocre).

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux de la façade ou du pignon. Dans le cas contraire, l'aspect du soubassement devra respecter l'architecture brayonne. Il sera réalisé en brique ou plaquette en terre cuite rouge flammée, en pierre et/ou en silex.

###### *Baies*

Les baies des constructions à usage d'habitation seront de préférence plus hautes que larges.

###### b) Toitures

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- axés sur les ouvertures en façade ou les trumeaux du niveau inférieur.

Les toits-terrasse sont interdits, à l'exception des toits-terrasse végétalisés.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les couvertures seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles en terre cuite avec ou sans côte verticale apparente, soit en ardoise naturelle (20 x 30) en pose droite, soit de zinc prépatiné.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être intégrés au plan de couverture.

##### 2) Constructions annexes aux logements

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessous.

Les constructions annexes de plus de 15 m<sup>2</sup> seront implantées en limite séparative latérale et comporteront au minimum 1 versant incliné au minimum à 35° sur l'horizontale.

La couverture sera constituée au choix, de tuile, ardoise, zinc ou de bardage imitant la tuile ou l'ardoise.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors que l'habitation principale en comporte.

### 3) Clôtures

#### a) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un muret, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,90 m, surmonté soit par un grillage vert, soit par une palissade ajourée. La clôture pourra être doublée d'une haie vive ou bocagère.
- soit d'un grillage vert doublé de haies vives ou de haies bocagères.

Le portail sera de préférence installé en retrait de la clôture ; sa partie supérieure sera droite et horizontale.

#### b) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale et en fond de parcelle, les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux métalliques de même couleur et doublé d'une haie vive. L'utilisation du Thuya en plantation d'alignement est interdite.

#### c) Toutes les clôtures

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, l'érable, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.  
Le Thuya est interdit.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites ; elles sont limitées à une plaque de 25 cm de hauteur maximum en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives. La hauteur de la plaque doit être mesurée par rapport au niveau du terrain après travaux.

## **Dispositions applicables aux zones 1 AUh des autres communes**

### **ASPECT EXTERIEUR**

#### 1) Généralités

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

Les teintes sombres seront reprises dans les gammes des couleurs suivantes : gris, ocre, vert, marron.

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

#### 2) Constructions principales à usage de logements

##### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures).

##### b) Toitures

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension d'une construction principale existante ou de création d'une construction accolée à une construction existante.

A l'exception des vérandas, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux rappelant par leur aspect, leur teinte et leur forme les ardoises naturelles ou les tuiles de teinte vieillie et flammée ou de teinte noire ou ardoise.

#### 3) Constructions annexes aux logements

##### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les garages accolés à la construction principale devront être réalisés en harmonie de teinte avec la construction principale.

L'enduit sera de teinte uniforme sur l'ensemble des façades (hors modénatures le cas échéant).

Les annexes seront réalisées soit en harmonie de teinte avec la construction principale, soit à l'aide de matériaux de teinte sombre, soit en bois.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

4) Autres constructions principales

a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les profilés divers utilisés dans la composition des façades des constructions présenteront des teintes sombres.

b) Toitures

Les toitures à pente seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

5) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales (voir liste en annexe).

Les grillages pourront être doublés ou non d'une haie composée d'essences locales (voir liste en annexe).

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du sol naturel après travaux.

## **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## ARTICLE 1AUh 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

25 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

## ARTICLE 1AUh 7 - STATIONNEMENT

---

Destination/sous-destination	Nombre de places de stationnement pour véhicules
Constructions à usage de logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
Constructions à usage d'hébergement	1 place de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les autres constructions	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher

---

## SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE 1AUh 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

#### Dans toutes les zones 1 AUh

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

Les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5) devront être respectés.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation automobile.

**De plus, dans la zone 1 AUh d'Ons en Bray**

Aucun accès direct aux lots issus des divisions n'est autorisé sur le chemin des Galopins, la route des Solons et la route de la Vallée.

**De plus, dans les zones 1 AUh de Saint-Aubin-en-Bray, La Chapelle-aux-Pots et de Lalande en Son**

La largeur d'emprise des voies principales de desserte de la zone 1 AUh sera au moins égale à 8 m. La largeur de la chaussée roulante ne pourra être inférieure à 4,50 m.

---

**ARTICLE 1AUh 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone 1 AUe est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme.

Dans cette zone, l'aménageur est tenu de financer la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 1 AUe est consacrée à l'accueil de constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone 1 AUe est plus spécifiquement consacrée à l'extension de la déchèterie située à La Chapelle-aux-Pots et la création de nouveaux services dans le cadre d'un projet mutualisé de développement d'un éco-pôle en vue de la valorisation des déchets en lien avec la recyclerie et la maison d'économie solidaire situées à proximité. La zone 1 AUe est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°5).

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUe 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdites :

Dans la destination	Sous destinations interdites
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Hébergement
Commerce et activités de service	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Cinéma
	Entrepôt
	Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les groupes de garages individuels ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes et mobil homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

### ARTICLE 1AUe 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises sous conditions :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Habitation	Logement : - Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés.

Sont également admises sous conditions :

- Les installations classées ou non et leur extension à condition d'être liées aux opérations admises dans la zone. Ces installations devront satisfaire à la réglementation en vigueur les concernant.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

---

### **ARTICLE 1AUe 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé.

---

## SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

---

### ARTICLE 1AUe 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Non réglementé.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantés avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces limites.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70 % de la surface totale du terrain.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faitage.

---

### ARTICLE 1AUe 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### ASPECT EXTERIEUR

##### 1) Généralités

L'emploi de la tôle brute non peinte est interdit.

Pour toute construction, est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

##### 2) Constructions principales

###### a) Façades

Les enduits seront lisses, grattés ou talochés et rappelleront les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de pierre, sable, ocre, gris...) à l'exclusion du blanc pur.

#### b) Toitures

Les toitures à pentes seront composées de matériaux de teintes similaires aux teintes des matériaux de couverture traditionnels.

#### 3) Clôtures

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m comptée à partir du niveau du sol après travaux.

Les clôtures végétalisées seront constituées de haies composées d'essences locales.

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les plaques béton armés entre poteaux ne sont autorisées qu'en soubassement dans la limite de 50 cm de hauteur comptée à partir du niveau du sol après travaux.

### **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

### **ARTICLE 1AUe 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après implantation des constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral).

20 % minimum de la surface des espaces restés libres après implantation des constructions doit être conservée en espace libre perméable ou aménagé afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Les aménagements minéraux (sablés, dallés ou pavés...) favorisant la perméabilité des sols seront privilégiés.

---

### **ARTICLE 1AUe 7 - STATIONNEMENT**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE 1AUe 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

---

### **ARTICLE 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUr

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone 1 AUr est une zone de requalification urbaine située à l'ouest du bourg de Sérifontaine dans la rue Maurice Thorez, à l'est de la zone Saint-Victor.

Dans cette zone, l'aménageur est tenu de financer, le cas échéant, la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle correspond à une partie du terrain d'assiette de l'ancienne usine Tréfimétaux. Suite à sa fermeture, un plan de gestion du site a été mis en place afin d'encadrer les possibilités d'aménager en prenant en compte la pollution existante. Les possibilités d'aménager et de construire sur cette emprise foncière sont ciblées sur l'implantation d'un équipement de type centrale solaire ou parc photovoltaïque. Un arrêté préfectoral encadre les conditions d'aménagement de la zone.

La zone 1 AUr est soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n°5).

## SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUr 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdites :

- toutes les constructions ou installations autres que celles autorisées à l'article 2.

### ARTICLE 1AUr 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la destination	Sous destinations autorisées sous conditions
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : - les installations, ouvrages, constructions liés à l'implantation, au fonctionnement et à l'exploitation d'une centrale solaire ou d'un parc photovoltaïque au sol.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances :

- Les installations classées ou non et leur extension à condition d'être liées aux opérations admises dans la zone ;
- Les dépôts divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- Les affouillements de sol liés à des travaux de dépollution, à la gestion des réseaux ou à l'implantation de nouveaux réseaux.

Sont également admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone, assainissement...);

L'ensemble des occupations et utilisations du sol cités ci-dessus et tout travaux sont admis à condition de se conformer aux servitudes d'utilité publique définies sur la zone par arrêté préfectoral.

### ARTICLE 1AUr 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE 1AUr 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la rue Maurice Thorez.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

#### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage.

---

### **ARTICLE 1AUr 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la zone devront être respectées.

---

### **ARTICLE 1AUr 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 1AUr 7 - STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE 1AUr 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

Tout travaux est admis à condition de se conformer aux servitudes d'utilité publique définies sur ces terrains par arrêté préfectoral.

---

### **ARTICLE 1AUr 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

Tout travaux est admis à condition de se conformer aux servitudes d'utilité publique définies sur ces terrains par arrêté préfectoral.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les dispositions communes à toutes les zones (titre II) s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières propres à la zone.

La zone 2AU correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation, au préalable, d'une modification ou une révision du PLUi-H au cours de laquelle seront déterminées l'ensemble des règles applicables à la zone. Dans cette attente, la constructibilité y est gelée.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- 2AUe : il s'agit d'un secteur d'extension urbaine à vocation d'activités économiques destiné à accueillir une zone d'activités intercommunale. au sein de la commune d'Ons-en-Bray.
- 2AUh : il s'agit d'un secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat. La zone est répartie sur les communes de Lachapelle-aux-Pots, de Le-Coudray-Saint-Germer et Talmontiers.

---

## **SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

---

### **ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Est interdite toute construction ou installation dans l'attente de la modification ou de la révision du PLUiH.

---

### **ARTICLE 2AU 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

---

### **ARTICLE 2AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU 7 - STATIONNEMENT**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Dans les secteurs 2 AUe et 2 AUh :

Non réglementé.