

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA RÉGION DE OISEMONT



03_01_RÈGLEMENT ÉCRIT



Procédure	Date d'arrêt	Date d'approbation
Élaboration du PLUi	07/07/2025	02/02/2026

Vu pour être annexé à la délibération n° 13/2026 du 02/02/2026 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal de la Région de Oisemont.
Fait à Poix-de-Picardie.
Le président de la communauté de communes Somme Sud-Ouest



NB. Tous les articles cités en référence au code de l'urbanisme ou à tout autre code sont ceux en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

PRÉAMBULE	p. 4
1. Champ territorial d’application du règlement	
2. Liens du règlement avec les autres documents du Plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi)	
3. Articulation des règles du PLUi avec d’autres dispositions relatives à l’occupation ou à l’utilisation des sols	
4. Structure du règlement écrit du PLUi de la Région de Oisemont	
5. Adaptations mineures et dérogations	
6. Mode d’emploi du règlement	
I. LEXIQUE	p. 11
II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p. 17
1. Champ d’application de la règle d’urbanisme	
2. Les différentes zones du PLUi de la Région de Oisemont	
3. Dispositions applicables à certains travaux	
4. Dispositions communes à toutes les zones	
5. Dispositions relatives aux risques naturels	
6. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales	
III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	p. 33
1. Structure générale du règlement des zones	
2. Typologie et vocation des zones et secteurs du règlement	
3. Contenu des destinations et des sous-destinations	
4. Dispositions particulières applicables à la zone agricole dite « zone A »	
5. Dispositions particulières applicables à la zone naturelle et forestière dite « zone N »	
6. Dispositions particulières applicables à la zone urbaine dite « zone U »	
7. Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser dite « zone AU »	

Les articles L.151-8, 151-9 et 151-10 du code de l'urbanisme stipulent que :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

« Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

1. Champ territorial d'application du règlement

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à 34 communes de la communauté de communes Somme Sud-ouest : Andainville (80022), Aumâtre (80040), Avesnes-Chaussoy (80048), Bermesnil (80084), Cannessières (80169), Cerisy-Buleux (80183), Épaumesnil (80269), Étréjust (80297), Fontaine-le-Sec (80324), Forceville-en-Vimeu (80330), Foucaucourt-Hors-Nesle (80336), Framicourt (80343), Fresnes-Tilloloy (80354), Fresneville (80355), Fresnoy-Andainville (80356), Frettecuisse (80361), Heucourt-Croquoison (80437), Inval-Boiron (80450), Lignièresp-en-Vimeu (80480), Le Mazis (80522), Mouflières (80575), Nesle-l'Hôpital (80586), Neslette (80587), Neuville-au-Bois (80591), Oisemont (80606), Rambures (80663), Saint-Aubin-Rivière (80699), Saint-Léger-sur-Bresle (80707), Saint-Maulvis (80709), Senarpont (80732), Le Translay (80767), Vergies (80788), Villeroy (80796), Woirel (80828).

2. Liens du règlement avec les autres documents du Plan local d'urbanisme intercommunal

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique (le règlement graphique qui correspond aux plans de zonage).

Les autres documents obligatoires du PLUi sont :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durables ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les annexes du PLUi.

Les différentes pièces du PLUi de la Région de Oisemont et leur articulation sont présentées dans le rapport de présentation. Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation.

3. Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées doivent respecter les dispositions du présent PLUi ainsi que les réglementations distinctes de ce dernier, portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme, etc.).

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi respecte également les autres réglementations.

→ Les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) définies par le code de l'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent au règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions portées par les articles suivants à la date d'approbation du PLUi de la Région de Oisemont :

- **Article R.111-2** selon lequel « 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 R.111-4** selon lequel « 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. »
- **Article R.111-26** selon lequel « 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement. »

- **Article R.111-27** selon lequel « 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.

→ Les servitudes d'urbanisme

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont annexées au PLUi. Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.

4. Structure du règlement écrit du PLUi de la Région de Oisemont

Le règlement écrit du PLUi comprend :

- **Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi de la Région de Oisemont.** Elles comprennent :
 - La définition des différentes zones identifiées sur le territoire couvert par le PLUi.
 - Les dispositions relatives à certains travaux.
 - Les dispositions communes à toutes les zones.
 - Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.
- **Le règlement des zones** comprenant les dispositions particulières qui y sont applicables. Elles complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

- **Le lexique** des termes employés.
- **Les annexes** au règlement dont la liste figure ci-après :
 - Éléments de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19
 - Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre du L.151-23
 - Emplacements réservés
 - STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) en référence à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme
 - Liste des essences végétales à privilégier

5. Adaptations mineures et dérogations

▪ Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes du PLUi peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

▪ 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 PLUi 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.**

▪ Article L.152-5 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

4° L'installation **d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables** situées sur des aires de stationnement.

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

Les dispositions de l'article L.152-5 ne sont pas applicables :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

▪ Article L.152-5-1 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin **d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.**

▪ Article L.152-5-2 du code de l'urbanisme

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable **peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles du PLUi relatives à la hauteur**, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'État définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

▪ Article L.152-6 du code de l'urbanisme

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger au règlement mentionné au premier alinéa pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

5° bis Déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante ;

6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

▪ Article L.152-6-1 du code de l'urbanisme

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, **réduire cette obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.**

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, autoriser des dérogations aux règles fixées par ce règlement en application de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L.151-33.

▪ Article L.152-6-2 du code de l'urbanisme

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

▪ Article L.152-6-4 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou **des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire**, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, **des dérogations au règlement du PLUi** peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies par le présent article, **pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.**

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :

1° **Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;**

2° **Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité**, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

3° **Déroger aux obligations en matière de stationnement**, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

4° **Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme**, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;

5° **Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations**, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Ces dispositions ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L.152-6 et L.152-6-2 du code de l'urbanisme.

▪ Article L.152-6-5 du code de l'urbanisme

I. - En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination

principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

II. - Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au I, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés au même I.

▪ Article L.152-6-6 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 152-6-5, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la proportion de logements d'une taille minimale mentionnées à l'article L. 151-14.

Les adaptations et dérogations énoncées ici font référence au droit applicable à la date d'approbation du PLUi de la Région de Oisemont. Il appartient à chaque pétitionnaire de s'informer de l'état du droit en la matière à la date de dépôt de demande de l'autorisation d'urbanisme qu'il sollicite.

6. Mode d'emploi du règlement

1. Je consulte le **plan de zonage** (règlement graphique) de la commune où se situe mon projet de travaux et **j'identifie la zone dont relève le ou les terrain(s) concernés.**
2. Je repère, **sur le plan de zonage, les éventuelles dispositions particulières à prendre en compte** au-delà des règles applicables à la zone dont relève mon projet : éléments de paysage et/ou de patrimoine à préserver ; axe de ruissellement ; servitudes, etc. En fonction, je consulte le ou les document(s) référent(s).
3. Je vérifie également **sur le plan de zonage si mon projet se situe dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** et si oui, je consulte le document référent.
4. Je lis **les règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter, puis les règles spécifiques à la zone dont relève le ou les terrain(s)** sur lequel se situe mon projet de travaux.

I. LEXIQUE

Extrait de la Fiche technique 13 -Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation - du contenu des plans locaux d'urbanisme : lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. **Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.** Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

1. Les définitions retenues

1.1. Abri pour animaux

Lieu de refuge pour les animaux permettant de les protéger, ainsi que leurs aliments, des intempéries ou encore du soleil. C'est une construction légère sans fondation, facilement démontable et déconnectée des réseaux, qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur et dont l'emprise au sol est strictement adaptée aux besoins des animaux. Ses caractéristiques doivent permettre un retour à l'état naturel du site. *(Définition ajoutée dans le cadre du présent PLUi)*

1.2. 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.

1.3. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. Gabarit

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

1.10. Hauteur

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

***Acrotère**

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'au toit terrasse.

****Attique**

Est considéré comme attique le ou les dernier(s) niveaux placés au sommet d'une construction et situé(s) en retrait des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

1.11. Limites séparatives

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

1.12. Local accessoire

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

1.13. 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.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

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.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels (*fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade et soutenue par une ou plusieurs consoles*), garde-corps, cheminées, canalisations extérieures, etc.)

Les éléments de modénatures (*traitement ornemental de certains éléments structurels de la façade d'un édifice pour la protéger du ruissellement des eaux de pluie et en valoriser l'architecture*) tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc.

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, etc.

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application de la règle d'urbanisme.....	p. 20
2. Les différentes zones du PLUi de la Région de Oisemont.....	p. 20
3. Dispositions applicables à certains travaux.....	p. 21
<i>a. Travaux de démolition</i>	
<i>b. Édification de clôtures</i>	
<i>c. Reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans</i>	
<i>d. Coupe et abattage de bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies et plantations d'alignement</i>	
<i>e. Travaux relatifs aux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19</i>	
4. Dispositions communes à toutes les zones	p. 23
A. <i>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</i>	
Article 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou limités	
B. <i>CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</i>	
Article 3 – Implantation et volumétrie des constructions	
<i>a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	
<i>b. Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	
<i>c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	
<i>d. Hauteur des constructions</i>	
<i>e. Emprise au sol des constructions</i>	
<i>f. Dispositions spécifiques</i>	
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	
<i>a. Façades</i>	
<i>b. Toitures</i>	
<i>c. Clôtures</i>	
Article 5– Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions	
<i>a. Traitement des limites entre espace urbanisé et espace agricole</i>	
<i>b. Composition des nouvelles plantations</i>	
<i>c. Traitement des surfaces réservées au stationnement</i>	

Article 6 – Stationnement

- a. Stationnement des véhicules motorisés
- b. Stationnement des vélos

C. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 – Desserte par les réseaux

- a. Alimentation en eau potable
- b. Assainissement
- c. Autres réseaux

- 5. Dispositions relatives aux risques naturels..... p. 30
 - a. Retrait gonflement des sols argileux
 - b. Instabilité des sols
 - c. Remontée de nappes phréatiques
- 6. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales..... p. 31
 - a. Axes de ruissellement naturel
 - b. Voies sujettes au ruissellement
 - c. Zones à risque
 - d. Règles de gestion des eaux pluviales

1. Champ d'application de la règle d'urbanisme

Rappel

C'est sur la base du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) que sont délivrés les certificats d'urbanisme qui permettent de connaître le droit qui s'applique à une parcelle ou un ensemble de parcelles et les différentes autorisations d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme : permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et déclarations préalables.

Ces autorisations sont délivrées pour tous travaux de construction nouvelle : immeuble, maison individuelle, bâtiment industriel ou commercial, piscine, installation technique, mur de clôture, etc. Ces autorisations concernent aussi des divisions parcellaires ou projets d'aménagement, comme des lotissements.

Les travaux de modification d'une construction existante doivent aussi faire l'objet d'un dossier spécifique au service de l'urbanisme : agrandissement d'un bâtiment ou d'une maison individuelle, création/modification d'une ouverture (porte, fenêtre ou velux, modification de vitrine, réfection des peintures, réfection de toiture, clôture, changement de destination, etc.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux de constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols doit être **conforme au règlement écrit et graphique** du PLUi de la Région de Oisemont.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent en outre être **compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicable(s)**.

Le contrôle de la conformité et, le cas échéant de la compatibilité, des demandes d'autorisation d'urbanisme s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. Les différentes zones du PLUi de la Région de Oisemont

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles R.151-17 et suivants), le règlement écrit et graphique du PLUi de la Région de Oisemont s'appuie sur quatre types de zone :

- **Zone agricole dite « zone A »** : elle correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zone naturelle et forestière dite « zone N »** : elle correspond aux secteurs du territoire, 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 A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

- **Zone urbaine dite « zone U »** : elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité, le cas échéant d'assainissement, etc.) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Zone à urbaniser dite « zone AU »** : elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; deux types de zone AU sont distingués en fonction du niveau d'équipement existant à leur périphérie immédiate.
 - **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 (OAP) 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.
 - 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 comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.**

Les zones U et AU ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement y sont autorisés.

Les zones N, U et AU comportent des secteurs délimités aux plans de zonage (règlement graphique). À chacun de ces secteurs correspondent des règles particulières qui sont énoncées au chapitre DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.

Surfaces des zones (en ha)	
A (agricole)	11 635
N (naturelle et forestière)	4 018
U (urbaine)	542
AUc (à urbaniser à court/moyen terme))	12,7
AUs (à urbaniser à long terme)	5,42

3. Dispositions applicables à certains travaux

a. Travaux de démolition

En application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et des délibérations des communes, les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir dans les communes ayant délibéré à cet effet.

b. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans les conditions prévues à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, sauf s'il existe des prescriptions contraires relatives aux risques naturels, industriels ou technologiques. Dès lors, ces prescriptions s'appliqueront dans les conditions prévues par le présent règlement et/ou les documents prescriptifs de portée supérieure.

c. Coupe et abattage de bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies et plantations d'alignement

- Éléments de patrimoine non bâti et de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi de la

Région de Oisemont identifie, localise ou délimite des éléments de patrimoine et de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier **parmi lesquels des haies et réseaux de haies, espaces publics, arbres isolés, vergers, etc.**

Concernant les éléments de patrimoine relevant de l'article L.151-19, des prescriptions de nature à assurer leur protection, leur conservation et leur mise en valeur sont énoncées dans le document en annexe du présent règlement.

L'élagage d'un boisement, d'une haie ou d'un réseau de haies, d'un alignement d'arbres, d'un arbre isolé identifié au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 est soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 et autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément.

L'abattage, l'arrachage ou la destruction d'un boisement, d'une haie ou d'un réseau de haies, d'un alignement d'arbres, d'un arbre isolé identifié au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :

- lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- lorsque l'état phytosanitaire d'un arbre ou d'une haie le justifie ;
- dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue ;
- dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif ;
- à condition qu'il soit indispensable pour les constructions et installations autorisées (impossibilité technique motivée) ;
- lorsque l'arrachage d'une haie ou bien d'un ou plusieurs individus d'un alignement d'arbre est lié à un aménagement foncier conformément à la réglementation en vigueur ;
- lors de la création d'un accès à une unité foncière entraînant la suppression d'un maximum de 20% du linéaire protégé.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Au-delà des éléments protégés au titre des L.151-19 et/ou L.151-23, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable dans les communes ayant délibéré à cet effet.

d. Travaux relatifs aux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le PLUi de la Région de Oisemont identifie, localise ou délimite des éléments de patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (Cf. plans de zonage).

Des prescriptions de nature à assurer leur protection, leur conservation, leur mise en valeur ou leur requalification sont énoncées dans les documents en annexe du présent règlement.

Conformément aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-17-1, les travaux sur ces éléments de patrimoine bâti, y compris de ravalement, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire sont soumis à déclaration préalable.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des construction(s) (désordre(s) irréversible(s) dans les structures par exemple), tout projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés, ou situés à proximité immédiate, peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, au caractère culturel, historique ou architectural des constructions ou sites identifiés.

4. Dispositions communes à toutes les zones

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones, sauf indication contraire.

Dans le cas où l'emprise foncière d'un projet est située dans le périmètre d'une ou plusieurs orientation(s) d'aménagement et de programmation (OAP), quelle qu'en soit la nature, il doit être compatible avec ces orientations.

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans le chapitre III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

■ Article 1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITÉS

Sont interdits :

- toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc. en dehors des équipements publics ou établissements privés habilités à les recevoir ;
- toute décharge de déchets industriels ou domestiques en dehors des équipements publics ou établissements privés habilités à les recevoir ;
- les opérations isolées de garages groupés non liés à des opérations d'habitat.

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont indispensables :
 - à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
 - aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés pour des raisons de mise en sécurité par rapport, le cas échéant, au risque d'inondation ;
 - pour lutter, le cas échéant, contre le risque d'inondation ;
 - pour améliorer, le cas échéant, la gestion (écoulement, infiltration, etc.) des eaux pluviales.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

■ Article 3 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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, les règles édictées par le PLUi pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Une implantation différente de celle exigée par les dispositions particulières applicables à chaque zone et aux secteurs qu'elle comporte le cas échéant peut être admise ou imposée, pour tenir compte du contexte et des particularités du site, dans les hypothèses suivantes :

- afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation particulière ;
- afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette (configuration irrégulière, topographie, etc.) ;

- à proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;
- dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie par les dispositions particulières applicables à chaque zone et aux secteurs qu'elle comporte le cas échéant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 20 cm est autorisé le long des emprises publiques ou voies sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique ;
- pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle exigée par les dispositions particulières applicables à chaque zone et aux secteurs qu'elle comporte le cas échéant peut être admise ou imposée, pour tenir compte du contexte et des particularités du site, dans les hypothèses suivantes :

- afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation particulière ;
- afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette (configuration irrégulière, topographie, etc.) ;

- à proximité immédiate du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;
- dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie par les dispositions particulières applicables à chaque zone et aux secteurs qu'elle comporte le cas échéant, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
- pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une implantation différente de celle exigée par les dispositions particulières applicables à chaque zone et aux secteurs qu'elle comporte le cas échéant peut être admise ou imposée pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

e. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé.

f. Dispositions spécifiques

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des

habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination (à l'exception d'un changement de destination vers la destination Exploitation agricole) nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

■ Article 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- toute architecture éloignée des caractéristiques de l'architecture locale et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

a. Façades

■ Sont à privilégier :

- Pour les logements : les parements d'aspect sobre et d'une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités observées traditionnellement dans la région de Oisemont : teintes claires, naturelles (pierre, brique, ocre) et pastels.

- Pour les logements, à l'occasion du changement des menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée), en particulier lorsqu'elles sont d'origine, le remplacement à l'identique : sections menuisées, répartition des ouvrants, gabarit d'ouverture.
- Pour les rénovations ou suite à la réalisation d'une isolation par l'extérieur : les clins bois plutôt que les clins PVC.

■ Sont à conserver, rénover ou réparer le cas échéant et lorsqu'ils existent :

- les façades et soubassements en brique ;
- les murs en torchis ;
- les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels : les colombages apparents, les marquises, les lambrequins sous linteau.

■ Sont interdits :

- l'usage du blanc pur et des couleurs vives exception faite des enseignes des entreprises, qui ne devront pas occuper plus de 20% de la surface de la façade ;
- les parpaings non-enduits et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- l'emploi en façade de bardages métalliques, sauf pour les bâtiments agricoles et forestiers ;
- les pompes à chaleur et les climatiseurs en façade sur rue.

En façade sur rue, les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (hauteur sous plafond réduite notamment).

b. Toitures

■ Sont interdits pour les constructions principales, à l'exception des bâtiments agricoles et forestiers :

- les toits en tôle ;
- les toits en bac acier ;
- les couvertures multi-matériaux.

c. Clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils devront :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité, en ménageant des possibilités de passage de la petite faune, ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en évitant la multiplicité des matériaux ; en recherchant la simplicité des formes et des structures ; en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

En façade sur rue, les clôtures devront être implantées en bordure d'emprise publique ou de voie. En cas de clôture végétale, les végétaux devront être positionnés à une distance suffisante de la limite d'emprise publique ou de voie afin d'éviter tout empiètement de ceux-ci sur le domaine public ou privé.

La hauteur maximale des clôtures exclusivement minérales sera de 1,50 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative en veillant à ne pas dégrader les conditions de visibilité (notamment des accès) sauf :

- Pour la réfection et/ou l'extension des clôtures de qualité en fer forgé ou de murs maçonnés (brique, pierre, etc.) existantes d'une hauteur supérieure ; il conviendra alors d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ou entre la parcelle et l'emprise publique ou voie. Pour les constructions relevant de certaines destinations ou sous-destinations si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

Dans les espaces naturels ainsi qu'en limite ou à proximité de ces derniers, l'engrillagement des terrains sera limité afin de préserver les continuités écologiques et de ne pas créer d'obstacle permanent à la circulation de la faune, sauf nécessité technique, agricole, forestière ou de sécurité dument justifiée.

Les matériaux utilisés en clôture devront présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

▪ Sont à privilégier :

- Les clôtures mixtes : mur plein surmonté d'un dispositif à claire voie où la partie basse et la partie haute représentent respectivement 2/5e et 3/5e de la hauteur totale.
- Les clôtures végétales : haie vive d'essences locales feuillues mélangées.
- Une cohérence de matériau et de couleur entre le portail et les menuiseries de la construction principale.
- Les haies vives en limite des zones A et N.

▪ Sont à conserver, rénover ou réparer le cas échéant et lorsqu'ils existent, sauf contraintes techniques avérées pour la réalisation des travaux de construction et/ou leur état de conservation :

- Les murs anciens (brique, silex ou moellons)
- Les grilles et portails en fer forgé
- Les haies

• Sont interdits sur rue :

- Les parpaings non-enduits, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.)
- Les barrières tubulaires, sauf pour les parcelles agricoles
- Les haies de thuyas
- Les végétaux artificiels

• Sont interdits en limite séparative :

- Les parpaings non-enduits
- Les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) au-delà d'une plaque en partie basse ménageant un ou plusieurs passage(s) pour la petite faune (Cf. supra)
- Les végétaux artificiels

▪ Article 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief existant du terrain. Le relief général doit être modifié a minima et selon les strictes nécessités de la construction.

a. Traitement des limites entre espace urbanisé et espace agricole

Les limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ouverts résultant de construction(s), installation(s) ou aménagement(s) nouveau(x) feront l'objet d'un traitement végétalisé permettant de limiter l'impact de ces derniers dans le paysage et assurant, le cas échéant, leur protection contre certains phénomènes (vent, ruissellement, etc.).

b. Composition des nouvelles plantations

Les essences végétales non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée au présent règlement.

c. Traitement des surfaces réservées au stationnement

- Sont à privilégier :
 - Les revêtements perméables
 - Un traitement paysager permettant d'en assurer l'intégration

▪ Article 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre au projet, et conformément à la réglementation en vigueur relative à leur accessibilité et aux dispositions de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables dite loi ApER.

a. Stationnement des véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 15 m².

En matière de stationnement des véhicules motorisés, les dispositions des articles L151-30-1 et 151-31 du code de l'urbanisme s'appliquent aux normes ci-après.

Lors de la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés, les projets prennent en compte les dispositions de la réglementation nationale en vigueur relatives au pré-équipement et à l'équipement des places permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les projets autorisés mais non explicitement prévus par les normes définies ci-après, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans le cas de l'aménagement d'un commerce ou d'une activité dans du bâti existant qui ne permettrait pas la réalisation de places de stationnement, il pourra être dérogé aux normes fixées ci-après (Cf. page suivante).

b. Stationnement des vélos

Les constructions nouvelles, extensions et parcs de stationnement faisant l'objet de travaux doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement des vélos, dans les conditions énoncées par les articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Ces infrastructures doivent être facilement accessibles, permettre l'attache du cadre du vélo et respecter une surface minimale de 1,50 m² par emplacement, hors dégagements.

NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Constructions neuves à destination de l'habitation	
Logement	A minima 2 places par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État	1 place par logement
Hébergement	1 place par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Restauration	1 place par tranche complète de 5 m ² de surface de plancher, sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves
Commerce de gros	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie, entrepôt	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu
Bureau	1 place minimum par tranche complète de 45 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places nécessaires à leur bon fonctionnement doit être prévu

C. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

■ Article 7 – **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la salubrité (gestion et enlèvement des déchets) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 3,5 m (bande roulante) pour les voies à sens unique et de 6 m (bande roulante) pour les voies à double sens.

■ Article 8 – **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu par le pétitionnaire.

a. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

• **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

• **Eaux pluviales**

Se reporter, le cas échéant, au titre I dans sa partie 6. « Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ».

c. Autres réseaux

Les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet, etc.), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires compétents.

5. Dispositions relatives aux risques naturels

A titre informatif, le territoire de la Région de Oisemont est concerné par un risque sismique aléa faible.

a. Retrait gonflement des sols argileux

L'ensemble des informations dont dispose la communauté de communes Somme Sud-Ouest repose sur les données issues de la cartographie disponible auprès du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières ; www.infoterre.brgm.fr), compte tenu de l'état des connaissances à la date d'approbation du PLUi.

Le territoire est concerné par le risque de retrait gonflement des sols argileux (exposition faible à moyenne).

Ce risque est à prendre en compte dans les projets de construction, d'aménagement ou de travaux.

b. Instabilité des sols

L'ensemble des informations dont dispose la communauté de communes Somme Sud-Ouest repose sur les données issues de la cartographie disponible auprès du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières ; www.infoterre.brgm.fr), compte tenu de l'état des connaissances à la date d'approbation du PLUi.

Le territoire de la Région de Oisemont est concerné par la présence de cavités souterraines d'origine non minière localisées et non localisées. Sont notamment concernées les communes suivantes :

- **Cavités souterraines abandonnées non minières non localisées** (source : www.infoterre.brgm.fr) : Oisemont, Senarpont, Neslette, Fontaine-le-Sec, Neuville-au-Bois, Fresnes-Tilloloy, Heucourt-Croquoison, Etréjust.
- **Cavités souterraines abandonnées non minières localisées** (source : www.infoterre.brgm.fr) : Framicourt, Rambures, Oisemont, Forceville-en-Vimeu, Vergies, Foucaucourt-Hors-Nesle.

Ce risque est à prendre en compte dans les projets de construction, d'aménagement ou de travaux.

c. Remontée de nappes phréatiques

L'ensemble des informations dont dispose la communauté de communes Somme Sud-Ouest repose sur les données issues de la cartographie disponible auprès du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières ; www.infoterre.brgm.fr), compte tenu de l'état des connaissances à la date d'approbation du PLUi.

Dans les secteurs du territoire identifiés comme étant exposés à un aléa moyen de remontée de nappes phréatiques, les projets de construction, d'aménagement ou de travaux sont autorisés sous réserve de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens et de prendre en compte le risque de remontée de nappes dès la conception du projet.

Dans ces secteurs, la création de caves et de locaux à usage d'habitation ou assimilés en sous-sol est interdite. Les planchers bas des constructions doivent par ailleurs être implantés à une cote compatible avec le niveau maximal estimé de la nappe.

La cartographie (à l'échelle 1/5000) des secteurs concernés par ces risques naturels (retrait gonflement des sols argileux aléa faible à moyen ; instabilité des sols ; remontée de nappes phréatiques aléa moyen), tels qu'ils sont répertoriés par le BRGM, à la date d'approbation du PLUi, figure en annexe au règlement graphique. Il appartient néanmoins à chaque pétitionnaire de vérifier l'état des connaissances à la date de dépôt de demande de l'autorisation d'urbanisme qu'il sollicite.

6. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

a. Axes de ruissellement naturel

Les présentes règles s'appliquent le long des axes figurés sur le règlement graphique, à défaut d'information plus précise sur l'emprise potentielle des écoulements exceptionnels :

- **Secteur de type A : sur une largeur de 10 mètres** (5 m de part et d'autre de chaque axe), est interdit tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements et d'aggraver le risque inondation, ou de subir des dégradations du fait d'une inondation ;
- **Secteur de type B : sur une largeur de 20 mètres** (10 m de part et d'autre de chaque axe) :
 - les sous-sols sont interdits,
 - les planchers habitables les plus bas et les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, sont calés à 40 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de l'axe de la voirie la plus proche.

b. Voies sujettes au ruissellement

De part et d'autre des voies sujettes au ruissellement, les accès aux parcelles depuis la voirie doivent être situés au moins 40 cm au moins au-dessus du niveau de la chaussée.

c. Zones à risque

Dans les zones à risque (identifiées au règlement graphique) :

- les sous-sols sont interdits ;
- les planchers habitables les plus bas et les accès de constructions neuves, y compris les accès aux garages, doivent être calés à 40 cm au moins au-dessus de la cote du niveau du terrain naturel et de la chaussée la plus proche.

Les zones à risque correspondent à des secteurs touchés par des désordres sur lesquels il convient de prendre des précautions. La justification par commune des zones à risque définies est présentée dans le tableau ci-dessous.

Commune	Zones à risque correspondant aux désordres n°
Fresnoy-Andainville	32
Heucourt-Croquoison	40
Inval-Boiron	42
Mouflières	49 - 50
Nesle-l'Hôpital	54
Oisemont	67

d. Règles de gestion des eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial.

Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer à la notice et aux cartes du zonage pluvial pour connaître l'ensemble des règles s'appliquant à un projet d'aménagement.

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception d'un projet d'aménagement, afin de faciliter le respect des règles et principes énoncés ci-après. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

Tout projet d'aménagement doit **éviter autant que possible l'imperméabilisation des sols**.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire en infiltrant les eaux pluviales à la source, en privilégiant les solutions multifonctionnelles (superposant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres usages) et en limitant autant que possible les installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales (telles que des nouveaux réseaux de collecte enterrés, des bassins de rétention monofonctionnels ou des ouvrages de rétention enterrés).

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées par infiltration au sein du projet d'aménagement, sans rejet :

- **sur les zones prioritaires** (Cf. règlement graphique) : jusqu'à une pluie de période de retour 50 ans au minimum (gestion d'un volume minimal de 45 litres par m² imperméabilisé pour les opérations de superficie inférieure à 2000 m²) ;
- **en dehors des zones prioritaires** : jusqu'à une pluie de période de retour 30 ans au minimum (gestion d'un volume minimal de 40 litres par m² imperméabilisé pour les opérations de superficie inférieure à 2000 m²).

Si des contraintes techniques ou réglementaires, des risques ou des aléas indépendants du projet ne permettent pas la gestion par infiltration des eaux à la parcelle, le raccordement des eaux sur un exutoire (milieu naturel ou réseau public) pourra être éventuellement autorisé, sous conditions fixées par le gestionnaire de l'exutoire. Ce raccordement au réseau public ne sera autorisé que si le pétitionnaire démontre la nécessité d'y avoir recours. Les conditions de mise en œuvre et les dérogations possibles sont précisées dans la notice du zonage pluvial.

Dans tous les cas, tout projet doit a minima **gérer à la parcelle, par infiltration, évapotranspiration et/ou utilisation, un volume minimal de 20 litres par m² imperméabilisé**, correspondant aux pluies courantes.

Tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles et faire en sorte que les débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Structure générale du règlement des zones.....	p. 35
2. Typologie et vocation des zones du règlement.....	p. 36
3. Contenu des destinations et des sous-destinations.....	p. 41
4. Dispositions particulières applicables à la zone agricole (A)	p. 45
5. Dispositions particulières applicables à la zone naturelle et forestière (N)	p. 48
6. Dispositions particulières applicables à la zone urbaine (U)	p. 53
7. Dispositions particulières applicables à la zone à urbaniser (AU)	p. 59

1. Structure générale du règlement des zones

Pour chaque zone, le règlement est organisé de la manière suivante. **Toutefois, certains items peuvent ne pas être renseignés. Les dispositions applicables à considérer sont, dans ce cas de figure et pour ces items :**

- soit celles applicables à toutes les zones énoncées dans le chapitre II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ;
- soit, en l'absence de dispositions applicables à toutes les zones, sans objet eu égard au caractère dominant et/ou à la vocation de la zone/du secteur.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1 – Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou limités

- a. Destinations et sous-destinations interdites
- b. Destinations et sous-destinations autorisées
- c. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

- a. Mixité fonctionnelle
- b. Mixité sociale

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 3 – Implantation et volumétrie des constructions

- a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- b. Implantation par rapport aux limites séparatives
- c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- d. Hauteur des constructions

Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

- a. Façades
- b. Toitures
- c. Clôtures

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- a. Traitement des limites entre espace urbanisé et espace agricole
- b. Proportion d'espaces végétalisés
- c. Composition des nouvelles plantations
- d. Traitement des surfaces réservées au stationnement

Article 6 – Stationnement

- a. Stationnement des véhicules motorisés
- b. Stationnement des vélos

C. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8 – Desserte par les réseaux

- a. Alimentation en eau potable
- b. Assainissement
- c. Autres réseaux

RAPPEL

Dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les dispositions particulières applicables aux zones et secteurs qu'elles comportent le cas échéant, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux dispositions applicables à toutes les zones énoncées dans le chapitre II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

2. Typologie et vocation des zones du règlement

Zone A :

Type		Présentation	
A	Zone à vocation agricole	Caractère dominant	Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.
		Vocation générale	Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle peut permettre, sous conditions, le changement de destination des bâtiments existants et l'extension des habitations existantes.

En déclinaison des zones N, U et AU, le PLUi de la Région de Oisemont comprend les secteurs énoncés ci-après.

Déclinaison de la zone N dans le PLUi :

Type		Présentation	
N	Secteur à vocation naturelle ou forestière	Caractère dominant	Il s'agit des espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire à préserver en raison de leur qualité paysagère, écologique et environnementale.
		Vocation générale	Ces espaces jouent un rôle dans le fonctionnement écologique global du territoire et contribuent par ailleurs à son identité et ses qualités paysagères. Y sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, sous réserve de leur bonne intégration au site et de leur compatibilité avec la préservation des milieux et des paysages.
Nc	Secteur naturel ou forestier à la constructibilité limitée	Caractère dominant	Il s'agit de secteurs généralement isolés comprenant des habitations dont le caractère naturel et paysager doit être préservé.
		Vocation générale	Permettre la réhabilitation et l'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de leur intégration paysagère.

Type		Présentation	
Nj	Secteur correspondant aux grandes surfaces de jardins	Caractère dominant	Les secteurs Nj correspondent aux jardins d'agrément, de grande contenance et/ou profonds et étroits, constitutifs d'une emprise à vocation résidentielle. Ces jardins se situent principalement en cœur d'îlot ou au contact des zones agricoles et naturelles et peuvent, à l'échelle locale, participer à la continuité des trames vertes urbaines ou villageoises.
		Vocation générale	Secteur destiné à accueillir une urbanisation strictement limitée, comprenant uniquement l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, dans le respect du caractère initial du site.
Npat	Secteur à vocation pastorale	Caractère dominant	Espaces occupés par des pâtures et prairies, situés en cœur d'îlots ou autour des villages et bourgs, y compris parfois en prolongement de jardins d'agrément profonds et/ou étroits.
		Vocation générale	Il s'agit d'en préserver le paysage pastoral, qui contribue à la qualité du cadre de vie et aux fonctionnalités écologiques du territoire, notamment par une limitation de la constructibilité.
Np	Parcs et jardins des demeures remarquables	Caractère dominant	Secteur correspondant aux espaces généralement exempts de construction et constitutifs des parcs et jardins des châteaux et autres bâtiments remarquables identifiés.
		Vocation générale	C'est un secteur qui doit permettre la préservation, l'entretien et la gestion de ces sites remarquables.
Neq	Secteur à vocation sportive et de loisirs	Caractère dominant	Il s'agit de secteurs destinés aux activités sportives et de loisirs de proximité existants.
		Vocation générale	C'est un secteur qui doit permettre le maintien, l'entretien, l'aménagement et la gestion de ces espaces et des bâtis (vestiaires, tribunes, etc.) existants nécessaires aux activités en place.

Déclinaison de la zone U dans le PLUi :

Type		Présentation	
UA	Noyau historique dense des bourgs et villages à dominante d'habitat	Caractère dominant	Centres anciens des villages et bourgs composés d'un bâti traditionnel, le plus souvent aligné sur rue et relativement dense. Le parcellaire y est de dimension variable.
		Vocation générale	À vocation dominante d'habitat, elle a toutefois vocation à accueillir des équipements publics, commerces et activités artisanales de proximité dont l'exploitation n'engendre pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Type		Présentation	
UB	Tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées	Caractère dominant	Entités qui correspondent aux noyaux originels des villages ayant connu des transformations (réhabilitations, nouvelles constructions).
		Vocation générale	C'est une zone urbaine dans certains cas multifonctionnelle (avec des activités/équipements), à dominante résidentielle.
UC	Tissu récent à dominante d'habitat pavillonnaire	Caractère dominant	Les extensions plus récentes, fruits d'opérations groupées ou de constructions au coup par coup.
		Vocation générale	C'est une zone urbaine quasi essentiellement résidentielle dans laquelle on peut retrouver quelques activités de services.
Uagri	Ensemble bâti agricole traditionnel inséré dans le tissu urbain des villages et bourgs	Caractère dominant	Ensembles à caractère agricole dont la morphologie s'intègre au tissu traditionnel des villages et bourgs, et dont les usages mêlent activité agricole et habitat lié à cette dernière.
		Vocation générale	Il s'agit de permettre le maintien de l'activité agricole dans les villages et les bourgs tout en considérant une évolution possible de leur vocation à court, moyen ou plus long terme.
UX	Secteur dédié aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures de transport	Caractère dominant	Le secteur UX correspond aux emprises utilisées pour l'exploitation des infrastructures de transport majeures sur le territoire (A28).
		Vocation générale	C'est un secteur dédié aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures de transport.
Ueq	Secteur à dominante d'équipements	Caractère dominant	Le secteur Ueq correspond aux zones réservées à des équipements d'intérêt public existants (équipements sportifs, mairies, salles polyvalentes, cimetières, etc.).
		Vocation générale	Zone urbaine à vocation spécifique destinée à préserver les sites et emprises des équipements publics recensés sur le territoire, permettre leur évolution le cas échéant, voire garantir les conditions de la construction de nouveaux équipements d'intérêt général.
UF	Espace à dominante d'activités artisanales et industrielles	Caractère dominant	Le secteur UF correspond à des zones urbaines à vocation spécifique d'activités économiques. Elles accueillent selon les cas un ou plusieurs établissements.
		Vocation générale	Zone urbaine ayant vocation à pérenniser les entreprises en place, permettre le cas échéant leurs évolutions, accueillir en fonction des possibilités offertes de nouveaux établissements.

Type		Présentation	
UFc	Espace à dominante d'activités autorisant le commerce	Caractère dominant	Ce secteur correspond aux zones d'activités ou sites d'activités intégrés au tissu urbanisé mixte des communes.
		Vocation générale	Secteur à vocation spécifique d'activité économique situé dans le tissu urbanisé mixte des communes, et justifiant de fait que soit autorisée la destination « artisanat et commerce de détail ».
UP	Ensemble patrimonial remarquable	Caractère dominant	Les secteurs UP identifiés correspondent aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs, demeures, etc.) du territoire.
		Vocation générale	Secteur ayant vocation à préserver les ensembles bâtis existants et leur(s) dépendance(s) tout en permettant l'entretien, la rénovation du bâti et le développement touristique le cas échéant.
UT	Site dédié au pôle équestre et à ses activités connexes	Caractère dominant	Le secteur UT est dédié aux installations équestres « La Claire Fontaine » et activités connexes.
		Vocation générale	Zone urbaine ayant vocation à pérenniser les équipements en place et à permettre la gestion et le développement de l'équipement.

Déclinaison de la zone AU dans le PLUi :

Type		Présentation	
1AUch	Secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat	Caractère dominant	Il s'agit de terrains insérés dans le tissu urbain existant destinés à être urbanisés à court terme.
		Vocation générale	Leur vocation générale est d'accueillir de l'habitat.
1AUeq	Secteur d'urbanisation future à vocation d'équipement	Caractère dominant	Il s'agit de terrains destinés à être urbanisés à court terme.
		Vocation générale	Leur vocation générale est d'accueillir des équipements publics ou assimilés.

Type		Présentation	
1AUf	Secteur d'urbanisation future à vocation d'activités	Caractère dominant	Ce secteur ne concerne que la commune de Senarpont et est destiné à être urbanisé à court terme.
		Vocation générale	Sa vocation générale est de permettre l'accueil d'activités économiques.
2AUeq	Secteur d'urbanisation future de long terme à vocation d'équipement	Caractère dominant	Ce secteur ne concerne que la commune de Senarpont et est destiné à être urbanisé à long terme, sous réserve d'une évolution du PLUi.
		Vocation générale	Sa vocation générale est de permettre l'accueil d'équipements publics ou assimilés.
2AUf	Secteur d'urbanisation future de long terme à vocation d'activités artisanales	Caractère dominant	Ce secteur concerne exclusivement la commune de Oisemont et est destiné à être urbanisé à long terme, sous réserve d'une évolution du PLUi.
		Vocation générale	Sa vocation générale est de permettre l'accueil d'activités artisanales en complément des activités existantes.

3. Contenu des destinations et sous-destinations

Articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Hôtels - Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Lieux de culte - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition - Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (modifié par décret n° 2023-195 du 22 mars 2023)

DESTINATION : **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale : notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

DESTINATION : **HABITATION**

Logement	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.
Hébergement	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.

DESTINATION : COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Commerces de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	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.
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

DESTINATION : ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	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.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

DESTINATION : AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

4. Dispositions applicables à la zone A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle peut permettre, sous conditions, le changement de destination des bâtiments existants et l'extension des habitations existantes.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITÉS

Rappel

Tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations qui ne sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, sont interdits.

b. Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions <u>autorisées</u>
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole

c. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions <u>autorisées</u> sous conditions
Habitation	- Logement
Commerces et activités de service	- Artisanat et commerce de détail* - Restauration* - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* - Autres hébergements touristiques*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art et de spectacles*

*Sous-destinations autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments repérés au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone A : les éoliennes à la condition d'être implantées de façon à observer un recul au moins équivalent à 1 000 mètres depuis les limites des secteurs UA, UB, UC et UP et depuis toute habitation.

Construction relevant de la sous-destination Logement

Autorisée lorsqu'elle est justifiée par la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation et qu'il n'existe pas au sein de cette dernière un bâtiment qui répond d'ores et déjà, ou pourrait répondre, à ce besoin. La construction doit alors être obligatoirement implantée à une distance maximale de 50 m. du lieu qui en rend nécessaire la réalisation et être conçue pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels elle est liée. En cas d'impossibilité technique avérée, cette distance peut être étendue sans pour autant conduire à isoler ladite construction des bâtiments d'exploitation auxquels elle est liée. Elle ne peut avoir de fait que vocation de résidence principale.

Réhabilitation et/ou extension d'une construction relevant de la sous-destination**Logement**

La réhabilitation et/ou l'extension de constructions existantes relevant de la sous-destination Logement à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel peut résulter d'une ou de plusieurs phases de travaux.

Construction, extension ou réhabilitation d'annexe(s) d'une construction relevant de la sous-destination Logement

La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexe(s) est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel résulte de la somme des surfaces réalisées à vocation d'annexe sur l'unité foncière y compris celles existantes, le cas échéant, à la date d'approbation du PLUi. Une construction annexe s'implantera à une distance maximale de 30 m (rayon défini à partir de tout point de cette construction) autour de la construction principale relevant de la sous-destination Logement. Elle ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement supplémentaire.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Changement de destination et aménagement des constructions

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination ne pourra s'effectuer qu'au profit des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacles.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne relèvent pas d'une sous-destination autorisée ou autorisées sous conditions en zone A sont permis.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**Article A3 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS*****b. Implantation par rapport aux limites séparatives***

Les constructions peuvent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse accessible ou une ouverture créant des vues directes, ce retrait ne pourra être inférieur à 6 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres par rapport à la construction voisine, soit en mitoyenneté.

d. Hauteur des constructions

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

▪ Constructions et installations relevant de la sous-destination Exploitation agricole

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 15 mètres au faîtage.

- **Constructions relevant de la sous-destination Logement**

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère¹.

- **Constructions nouvelles adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s) régulièrement édifiée(s)**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante régulièrement édifiée, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s). Dans le cas où une construction nouvelle s'adosse à plusieurs constructions existantes régulièrement édifiées, la hauteur de référence est celle de la construction existante la plus importante. Ces dispositions s'appliquent sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

- **Extension de constructions existantes**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s).

- **Annexes**

Hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.

Article A4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages et installations doivent s'intégrer au paysage environnant : matériaux ; coloris des matériaux de couverture et/ou de revêtement de façade ; gabarit ; pente de toiture ; implantation.

b. Toitures

- **Constructions relevant de la sous-destination Logement**

À l'exception des toitures terrasse, les pentes de toiture (mesurée par rapport à un plan horizontal) seront comprises entre 35 et 45 degrés.

- **Volumes bâtis secondaires et annexes**

Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour les volumes bâtis secondaires (ex. véranda) et les annexes isolées de la construction principale.

¹Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'au toit terrasse.

5. Dispositions applicables à la zone N

Cette zone correspond aux secteurs du territoire, 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**.

Rappel (Cf. chapitre 2. « Typologie et vocation des zones et secteurs qu'elles comportent » du présent règlement)

La zone N du PLUi de la Région de Oisemont comprend les secteurs suivants :

- N : secteur à vocation naturelle ou forestière
- Nc : secteur naturel ou forestier à la constructibilité limitée
- Nj : secteur correspondant aux grandes surfaces de jardins
- Npat : secteur à vocation pastorale
- Np : parcs et jardins des demeures remarquables
- Neq : secteur à vocation sportive et de loisirs

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITÉS

Rappel

Tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations qui ne sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, sont interdits.

c. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions <u>autorisées sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation forestière (dans le secteur N) - Exploitation agricole (dans le secteur N)
Habitation	- Logement (dans les secteurs N et Nc)
Commerces et activités de service	- Artisanat et commerce de détail* - Restauration* - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* - Hôtels* - Autres hébergements touristiques*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans les secteurs N, Nc, Neq) - Équipements sportifs (dans le secteur Neq)

***Sous-destinations** autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments repérés au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme.

Secteur à vocation naturelle ou forestière (N)

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; ce changement de destination ne pourra s'effectuer qu'au profit des sous-destinations suivantes : Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autres hébergements touristiques.
- La réhabilitation et/ou l'extension de constructions existantes relevant de la sous-destination Logement à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel peut résulter d'une ou de plusieurs phases de travaux.

- La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexe(s) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel résulte de la somme des surfaces réalisées à vocation d'annexe sur l'unité foncière y compris celles existantes, le cas échéant, à la date d'approbation du PLUi. Une construction annexe s'implantera à une distance maximale de 30 m (rayon défini à partir de tout point de cette construction) autour de la construction principale relevant de la sous-destination Logement. Elle ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement supplémentaire.

Secteur naturel ou forestier à la constructibilité limitée (Nc)

Sont autorisées :

- La réhabilitation et/ou l'extension de constructions existantes relevant de la sous-destination Logement à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel peut résulter d'une ou de plusieurs phases de travaux.
- La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexe(s) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel résulte de la somme des surfaces réalisées à vocation d'annexe sur l'unité foncière y compris celles existantes, le cas échéant, à la date d'approbation du PLUi.

Une construction annexe s'implantera à une distance maximale de 30 m (rayon défini à partir de tout point de cette construction) autour de la construction principale relevant de la sous-destination Logement. Elle ne pourra pas avoir pour objet la création d'un logement supplémentaire.

Secteur correspondant aux jardins d'agrément de grande contenance et/ou profonds et étroits (Nj)

Y sont autorisés :

- La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexe(s) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Cette surface s'entend comme un maximum, lequel résulte de la somme des surfaces réalisées à vocation d'annexe sur l'unité foncière y compris celles existantes, le cas échéant, à la date d'approbation du PLUi.
- Les installations légères démontables (serres, etc.), abris de jardins de même que les piscines à la condition d'être implantés sur une unité foncière supportant une construction principale relevant de la sous-destination Logement.

Secteur à vocation pastorale (Npat)

Y sont autorisés :

- La réfection de constructions ou installations existantes afin d'en permettre la préservation et l'utilisation, sans qu'il soit possible d'en accroître la surface ni d'en changer la destination.
- Un ou plusieurs abri(s) pour animaux (Cf. lexique) (non lié(s) à une exploitation agricole sous réserve que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² par unité foncière et que le nombre d'abris soit limité au strict besoin des animaux pouvant être présents sur le site.

Parcs et jardins des demeures remarquables (Np)

Y sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et des bâtis patrimoniaux.
- Les installations légères démontables (serres, etc.), abris de jardins de même que les piscines à la condition d'être implantés sur une unité foncière supportant la construction principale.

Secteur à vocation sportive et de loisirs (Neq)

Sont exclusivement autorisés les constructions, installations et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs de plein air existants (terrains de sport, parcours de santé, aire de jeux, etc.) tels que vestiaires, sanitaires, locaux techniques ou espaces de stockage de matériel, et dont l'emprise au sol, la volumétrie et l'implantation sont strictement proportionnées aux besoins des pratiques auxquelles ils sont liés, dans le respect du caractère naturel et paysager de la zone.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne relèvent pas d'une sous-destination autorisée ou autorisée sous conditions en zone N (et secteurs associés) sont permis.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A3 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse accessible ou une ouverture créant des vues directes, ce retrait ne pourra être inférieur à 6 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres par rapport à la construction voisine, soit en mitoyenneté.

d. Hauteur des constructions

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- **Constructions et installations relevant de la sous-destination Exploitation agricole**

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 15 mètres au faîtage.

- **Constructions et installations relevant de la sous-destination Exploitation forestière**

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 9 mètres au faîtage.

- **Constructions nouvelles adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s) régulièrement édifiée(s)**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante régulièrement édifiée, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s). Dans le cas où une construction nouvelle s'adosse à plusieurs constructions existantes régulièrement édifiées, la hauteur de référence est celle de la construction existante la plus importante. Ces dispositions s'appliquent sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

- **Extension de constructions existantes**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s).

- **Annexes**

Hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.

- **Abris pour animaux (secteur Npat)**

Hauteur hors tout inférieure à 4 mètres.

Article A4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages et installations doivent s'intégrer au paysage environnant et ne pas porter atteinte à la qualité des sites, milieux et espaces naturels, et des paysages : matériaux ; coloris des matériaux de couverture et/ou de revêtement de façade ; gabarit ; pente de toiture ; implantation.

b. Toitures

- **Constructions relevant de la sous-destination Logement**

À l'exception des toitures terrasse, les pentes de toiture (mesurée par rapport à un plan horizontal) seront comprises entre 35 et 45 degrés.

- **Volumes bâtis secondaires, annexes et abris**

Les toits des volumes bâtis secondaires (ex. véranda) et des annexes isolées de la construction principale pourront présenter des caractéristiques de forme et de pente différentes de celles de la construction principale.

6. Dispositions applicables à la zone U

Cette zone correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité, le cas échéant d'assainissement, etc.) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Rappel (Cf. chapitre 2. « Typologie et vocation des zones et secteurs qu'elles comportent » du présent règlement)

La zone U du PLUi de la Région de Oisemont comprend les secteurs suivants :

- UA : noyau historique dense des bourgs et village à dominante d'habitat
- UB : tissu mixte des bourgs et villages aux formes urbaines variées
- UC : tissu récent à dominante d'habitat pavillonnaire
- Uagri : ensemble bâti agricole traditionnel inséré dans le tissu urbain des villages et bourgs
- Ueq : zone à dominante d'équipements
- UF : espace à dominante d'activités artisanales et industrielles
- UFc : espace à dominante d'activités autorisant le commerce
- UP : ensemble patrimonial remarquable
- UT : site dédié au pôle équestre et à ses activités connexes
- UX : secteur dédié aux constructions ou installations liées aux infrastructures de transport

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITÉS

Rappel

Tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement sont autorisés.

a. Destinations et sous-destinations interdites

Cf. page 51

c. Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Cf. page 51

d. Dispositions spécifiques au secteur UX

Sont autorisées, à l'exclusion de toutes autres destinations ou sous-destinations :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière ;
- les ouvrages de passage pour la faune ;
- les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à la condition de ne pas être incompatibles avec l'activité autoroutière et/ou de ne pas engendrer d'impact(s) sur cette dernière.

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Sous-destinations <u>interdites</u>										Sous-destinations <u>autorisées sous conditions</u>									
		UA	UB	UC	Uagri	Ueq	UF	UFc	UP	UT	UA	UB	UC	Uagri	Ueq	UF	UFc	UP	UT		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					X	X	X			X	X	X					X			
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X											
Habitation	Logement					X	X	X										X			
	Hébergement				X	X	X	X	X	X											
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail					X									X		X				
	Restauration					X									X		X	X			
	Commerce de gros	X	X	X	X	X			X	X					X	X					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X										X	X	X			
	Cinéma			X	X	X	X		X	X											
	Hôtels			X	X	X	X		X	X											
	Autres hébergements touristiques					X	X	X										X	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés										X										
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés																				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X		X	X	X	X											
	Salles d'art et de spectacles				X		X	X	X	X											
	Équipements sportifs				X		X	X	X	X											
	Lieux de culte				X		X	X	X	X											
	Autres équipements recevant du public						X	X	X	X											
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X		X	X	X											
	Entrepôt	X	X	X	X	X			X	X											
	Bureau					X															
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X											
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					X	X		X	X											

Constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination Exploitation agricole (secteurs UA, UB, UC, UP)

Autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité agricole existante à la date d'approbation du PLUi. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

Équipements commerciaux de plus de 1 000 m²

Conformément aux dispositions du SCOT du Grand Amiénois en vigueur à la date d'approbation du PLUi (prescription 2.1 de la fiche-action e2), les nouveaux équipements commerciaux de plus de 1 000 m² ne sont autorisés qu'à Oisemont au sein du tissu urbanisé mixte (UA, UB, UFc).

Les extensions des équipements existants situés hors du tissu urbanisé mixte sont limitées conformément aux dispositions du SCOT du Grand Amiénois en vigueur à la date d'approbation du PLUi (prescription 2.2 de la fiche-action e2).

Constructions, installations et aménagements en secteur UP

Sous réserve d'une parfaite intégration paysagère, la restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLUi, et ce afin de favoriser le développement éventuel d'activités ayant une dimension touristique et/ou économique à savoir le logement, le commerce et l'artisanat de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres hébergements touristiques, la restauration.

Les constructions, installations et aménagements relevant des sous-destinations autorisées sous conditions ne doivent pas porter atteinte à la qualité et à l'intérêt patrimonial des sites.

Constructions, installations et aménagements en secteur UT

Les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autres hébergements touristiques, sont autorisées à la condition expresse d'être connexes aux activités principales du centre équestre La Claire Fontaine.

Constructions, installations et aménagements en secteur UF

Les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration et Commerce de gros sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante du secteur.

Constructions, installations et aménagements en secteur UFc

Les constructions, installations et aménagements relevant des destinations et sous-destinations Commerce de gros et Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation dominante du secteur et de ne pas générer de risques et/ou de nuisances sur son environnement immédiat.

Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne relèvent pas d'une sous-destination autorisée ou autorisées sous conditions en zone U (et secteurs associés) sont permis.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a. Mixité fonctionnelle

En secteur UA, il n'est pas exigé de nombre de places minimum pour les premiers 100 m² de surfaces de plancher cumulés sur l'unité foncière pour les constructions répondant aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A3 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

En secteur UA

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul à condition, dans ce cas, de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies.

En secteurs UB et UC

Les constructions seront implantées avec un recul des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de 6 mètres minimum par rapport aux voies et avec un maximum de 20 mètres de retrait.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en secteurs UA, UB, UC, Uagri ; à 5 mètres en secteurs UF et UFc. Pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse accessible ou une ouverture créant des vues directes, ce retrait ne pourra être inférieur à 6 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteurs UA, UB, UC

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres par rapport à la construction voisine, soit en mitoyenneté.

En secteurs UF et UFc

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres par rapport à la construction voisine, soit en mitoyenneté.

d. Hauteur des constructions

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

Constructions principales

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère¹.

En secteur UP la hauteur des constructions principales n'est pas réglementée.

Constructions nouvelles adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s) régulièrement édifiée(s)

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante régulièrement édifiée, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s). Dans le cas où une construction nouvelle s'adosse à plusieurs constructions existantes régulièrement édifiées, la hauteur de référence est celle de la construction existante la plus importante. Ces dispositions s'appliquent sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

Extension de constructions existantes

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s).

Annexes

Hauteur hors tout inférieure à 2,5 mètres.

Article A4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, ouvrages et installations doivent s'intégrer au contexte environnant et ne pas porter atteinte à sa cohérence architecturale, urbaine et paysagère : matériaux ; coloris des matériaux de couverture et/ou de revêtement de façade ; gabarit ; pente de toiture ; implantation.

¹Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'au toit terrasse.

En secteur UP

Toute intervention sur le bâti existant doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels, conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural adapté et de maintenir la lecture du volume initial. La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural cohérent avec leurs caractéristiques. L'utilisation de matériaux d'aspect bardage métallique est interdite pour les façades et toitures.

a. FaçadesEn secteur UC**Sont à privilégier :**

- pour les enduits : teintes claires, naturelles (pierre, brique, ocre) et pastels.

b. Toitures

En secteurs UA et UB

- **Constructions relevant de la sous-destination Logement, sont à privilégier :**
 - les toitures en bâtière (à deux pans) ou en combinaison de toitures à deux pans, avec ou sans croupe, lorsque les volumes bâtis principaux des logements ou de leurs annexes comportent des toits à pans ;
 - à l'exception des toitures terrasse, les pentes de toiture (mesurée par rapport à un plan horizontal) entre 35 et 45 degrés ;
 - les matériaux de couverture traditionnels : ardoise, tuile picarde ou d'aspect similaire ;
 - les ouvertures plus hautes que larges.

- **Volumes bâtis secondaires et annexes**

Les toits des volumes bâtis secondaires (ex. véranda) et des annexes isolées de la construction principale pourront présenter des caractéristiques de forme et de pente différentes de celles de la construction principale.

Article 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

b. Proportion d'espaces végétalisés

En secteurs UA et UB

La surface minimale d'espace maintenu perméable et en pleine terre représente a minima 20% de la superficie du terrain non-bâti.

En secteur UC

La surface minimale d'espace maintenu perméable et en pleine terre représente a minima 50% de la superficie du terrain non-bâti.

6. Dispositions applicables à la zone AU

Cette zone correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; deux types de zone AU sont distingués en fonction du niveau d'équipement existant à leur périphérie immédiate.

Rappel (Cf. chapitre 2. « Typologie et vocation des zones et secteurs qu'elles comportent » du présent règlement)

La zone AU du PLUi de la Région de Oisemont comprend les secteurs suivants :

- 1AUch : secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat
- 1AUf : secteur d'urbanisation future de à vocation d'activités
- 2AUeq : secteur d'urbanisation future de long terme à vocation d'équipement
- 2AUf : secteur d'urbanisation future de long terme à vocation d'activités artisanales

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A1 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITÉS

Rappel

Tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement sont autorisés.

Les secteurs 1AU d'une superficie supérieure à 2 500 m² sont couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec ces OAP, tant d'un point de vue spatial que programmatique.

Les secteurs 2AU sont inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation suppose au préalable une procédure d'évolution du PLUi.

a. Destinations et sous-destinations interdites

Cf. page 57

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES – ZONE AU PLUi - RÉGION DE OISEMONT

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions <u>interdites</u>	1AUch	1AUeq	1AUf
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement		X	X
	Hébergement		X	X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X
	Salles d'art et de spectacles	X		X
	Équipements sportifs	X		X
	Lieux de culte	X		X
	Autres équipements recevant du public	X		X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	
	Entrepôt	X	X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

B. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A3 – IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

En secteur 1AUch

Les constructions seront implantées avec un recul des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et des autres emprises publiques de 6 mètres minimum par rapport aux voies et avec un maximum de 20 mètres de retrait.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUch

Les constructions peuvent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse accessible ou une ouverture créant des vues directes, ce retrait ne pourra être inférieur à 6 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur 1AUch

Toute construction doit être implantée soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres par rapport à la construction voisine, soit en mitoyenneté.

d. Hauteur des constructions

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

En secteur 1AUch

▪ **Constructions principales**

Hauteur maximale mesurée depuis le terrain naturel initial du site d'implantation, hors affouillement ou exhaussement : 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère¹.

▪ **Constructions nouvelles adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s) régulièrement édifiée(s)**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante régulièrement édifiée, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s). Dans le cas où une construction nouvelle s'adosse à plusieurs constructions existantes régulièrement édifiées, la hauteur de référence est celle de la construction existante la plus importante. Ces dispositions s'appliquent sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble et à la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

¹Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. L'acrotère prolonge le mur de façade jusqu'au toit terrasse.

- **Extension de constructions existantes**

Hauteur inférieure ou équivalente à la hauteur de la construction existante, y compris lorsque la hauteur de cette dernière est supérieure à celles réglementant les constructions nouvelles non adossées à une ou plusieurs construction(s) existante(s).

- **Annexes**

Hauteur hors tout inférieure à 2,5 mètres.

Article A4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

a. Façades

En secteur 1AUch

- **Sont à privilégier :**

- pour les enduits : teintes claires, naturelles (pierre, brique, ocre) et pastels.

Article 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

b. Proportion d'espaces végétalisés

En secteur 1AUCh

La surface minimale d'espace maintenu perméable et en pleine terre représente a minima 50% de la superficie du terrain non-bâti.

PLUi - RÉGION DE OISEMONT



Rédaction et mise en forme :
Quartier libre + Julie Colin

Illustrations et cartographies :
Quartier libre + Julie Colin (sauf
mention contraire)

Crédits photos : Quartier libre +
Julie Colin (sauf mention
contraire)