

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère, mais où la sylviculture est autorisée. Les principes réglementaires visent à protéger ces espaces naturels et permettre leur entretien.

La zone comprend un secteur Nzdh qui correspond aux espaces naturels à dominante humide, un secteur Np qui correspond aux espaces naturels spécifiques aux éléments de patrimoine identifiés (château, moulin, etc.), un secteur Nj qui correspond aux espaces de jardins, ainsi qu'un secteur Ni qui correspond aux espaces naturels à vocation de loisirs, un secteur Nle qui correspond aux espaces naturels de centre-bourg à vocation d'équipement.

Tous les projets en zone Np seront soumis à une consultation des commissions CDEPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et CDNPS (Commission Départementale Nature Paysages Sites). Dans cette zone Np, les projets de changement de destination devront nécessairement recevoir un avis conforme de l'ABF (Architecte des bâtiments de France).

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

▪ Sont interdits

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe « Sont soumises à conditions ».

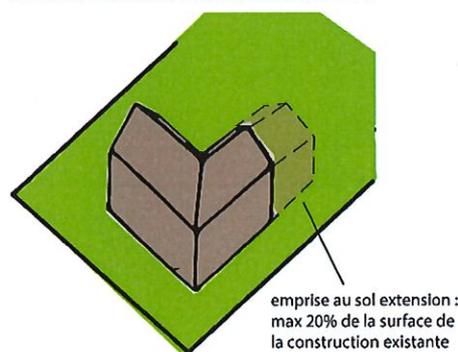
▪ Sont soumises à conditions

En secteur Np

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les extensions des constructions à destination d'habitat existantes, dans une limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLUi, à condition d'être rattachées à la construction principale et d'être compatibles avec la qualité paysagère du secteur à condition de respecter les règles des paragraphes « Emprise au sol » et « Hauteur maximale des constructions ».
- Les constructions, les annexes, et les installations liées aux besoins fonctionnels d'activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, de centre de séminaire ou de formation, d'activités événementielles, leur implantation et leur extension, avec ou sans changement de destination, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause :
 - La conservation des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).
 - La qualité architecturale des bâtiments existants.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



Zone N

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En secteur NI

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les occupations, installations et constructions légères liées aux activités de tourisme et de loisirs ou destinées à un usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste ;
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En secteur Nle

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- La création et l'extension de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) au niveau du terrain naturel, à condition qu'elles soient ouvertes afin de favoriser le libre écoulement des eaux.
- Les occupations, installations et constructions légères liées aux activités de tourisme et de loisirs ou destinées à un usage sportif, culturel, socio-éducatif ou récréatif ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste ;
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En secteur Nzdh

Seuls sont autorisés les affouillements* et exhaussements* de sol, à condition que leur réalisation :

- Soit liée à des aménagements hydrauliques ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Sont par ailleurs autorisés les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de démontrer la bonne prise en compte de la sensibilité environnementale au regard de la présence de zones à dominante humide (DREAL).

En secteur Nj

Sont autorisés les constructions de type piscine non couverte, cabanon et abri de moins de 10 m² de surface de plancher.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

Zone N

- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : jardins partagés.
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le reste de la zone N (hors secteurs Np, NI, Nle, Nzdh et Nj)

Sont autorisées :

- 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.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

▪ Dans les secteurs de protection des berges identifiés sur le document graphique

Dans la zone tampon de 4 mètres délimitée de part et d'autre des cours d'eau, l'imperméabilisation des sols est limitée : les nouvelles constructions et extensions, les remblais, affouillements et exhaussements et les dépôts de stockage de toutes nature sont interdits.

De même, la plantation d'espèces invasives est proscrite et en cas de destruction, les boisements doivent être remplacés.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantations par rapport aux voies

En secteurs N, Nj, Np, NI et Nzdh :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.

En secteur Nle

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de plus de 5 mètres de voies.

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives*

▪ Dispositions générales

En secteur Nj :

Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une limite séparative ou en retrait de celles-ci.

Zone N

En secteur Nle

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de plus de 4 mètres des limites séparatives.

En secteurs N Np, NI et Nzdh :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

Dans ce cas, la construction doit respecter une distance minimum selon le principe $L = H/2$ où :

- L représente la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction avec la limite séparative : la distance minimum L ne peut être inférieure à 5 mètres.
- H représente la hauteur de la façade, sauf en cas de présence de fenêtre en toiture offrant une vue directe : dans ce cas, la hauteur H sera mesurée au point le plus haut de la façade ou de la toiture.

▪ Cas particuliers

- L'autorité compétente pourra autoriser des dispositions différentes de celles indiquées dans les « *Dispositions générales* » :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition :
 - Qu'elles ne conduisent pas à aggraver la situation de ces constructions au regard des « *Dispositions générales* ».
 - Qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes à l'habitation autorisées doivent être implantées dans un rayon de 25 mètres autour de la construction principale.

2.1.4. Emprise au sol* maximale des constructions

▪ Dispositions générales

En zone N (hors secteurs Np, NI, Nzdh et Nj)

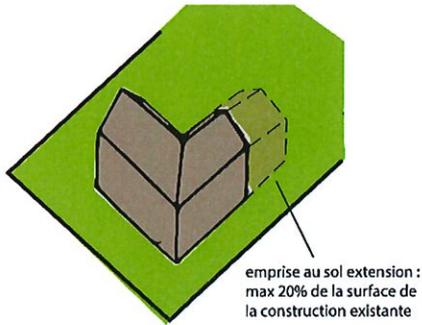
L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitat existantes, ne peut excéder 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol des annexes (cabanon et abri de jardin) ne peut excéder 12 m².

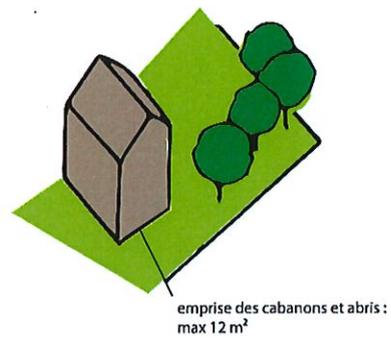
Dans les deux cas précisés ci-dessus, la règle s'applique à l'unité foncière.

Zone N

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



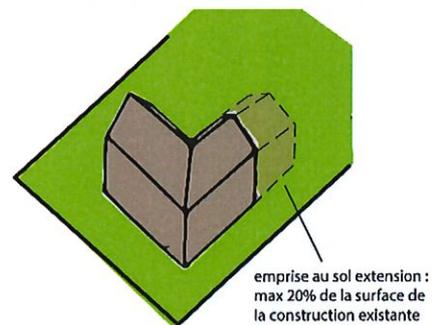
Dans le secteur Np :

L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitat existantes, ne peut excéder 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, si celles-ci ne sont pas liées aux besoins fonctionnels d'activités mentionnées ci-dessus, n'est pas réglementée dans la mesure où elles ne remettent pas en cause :

- La conservation des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).
- La qualité architecturale des bâtiments existants.

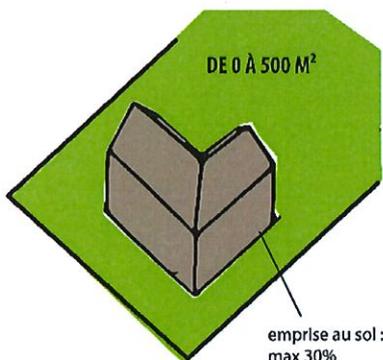
EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



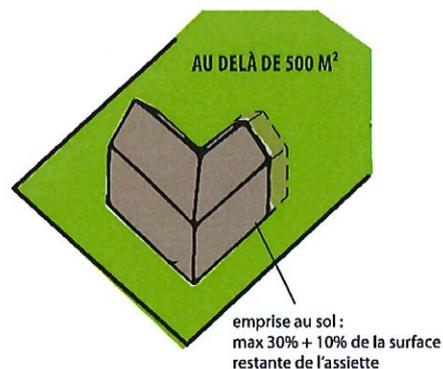
L'emprise au sol des constructions et les installations liées aux besoins fonctionnels d'activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, de centre de séminaire ou de formation, d'activités événementielles ne peut excéder :

- De 0 à 500 m² de superficie de parcelle, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30%.
- Au-delà de 500 m² de superficie de parcelle, un coefficient d'emprise au sol maximal de 10% s'applique sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière* - 500 m²).

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

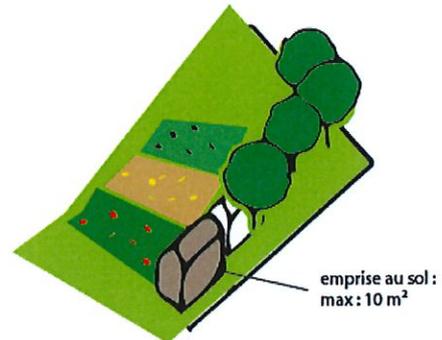


Zone N

En secteur Nj

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10 m².

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



▪ Cas particuliers

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol, sauf en cas de travaux d'isolation thermique.
- L'autorité compétente pourra autoriser des dispositions différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

En secteur NI

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50 m².

En secteur Nle

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20%.

2.1.5. Hauteurs* des constructions

▪ Dispositions générales

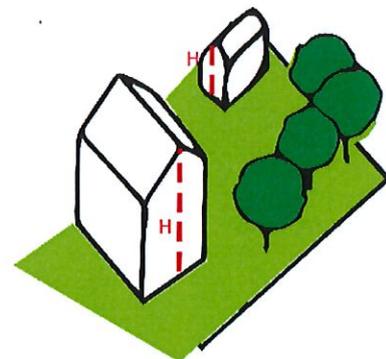
En zone N :

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques, ne doit pas excéder 6 mètres.

Les extensions autorisées du bâti existant à destination « Habitat » ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Hauteur max : 6 m // Annexes : 3 m

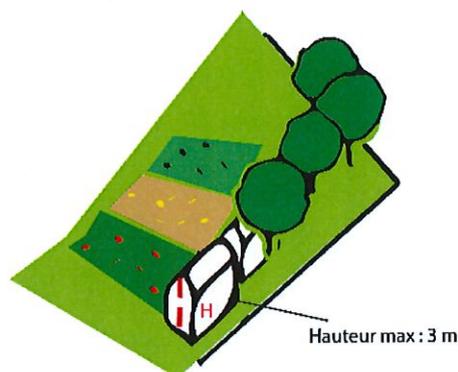
En secteur Np :

Les extensions des constructions et installations existantes autorisées, ainsi que les constructions nouvelles, peuvent déroger à la précédente règle si celles-ci sont liées aux besoins fonctionnels d'activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, de centre de séminaire ou de formation, d'activités événementielles ainsi que leur, avec ou sans changement de destination et dans la mesure où ils ne remettent pas en cause :

Zone N

- La conservation des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle,
- La qualité architecturale des bâtiments existants.

La hauteur des constructions annexes, telles que définies au glossaire et si celles-ci ne sont pas liées aux besoins fonctionnels d'activités mentionnées ci-dessus, ne doit pas excéder 3 mètres.



En secteur Nl

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

En secteur Nle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

En secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

▪ Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
- L'autorité compétente pourra autoriser des dispositions différentes de celles indiquées dans les « Dispositions générales » :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou

énergétique.

2.2.1. Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

2.2.2. Murs et façades

▪ Constructions neuves

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Les couleurs de ces matériaux doivent se rapprocher des couleurs environnantes (brique, sable, beige, gris, pierre calcaire ou teintes similaires, ...).

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

▪ Réhabilitation des constructions existantes

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

2.2.3. Toitures

▪ Constructions neuves

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

▪ Réhabilitation des constructions existantes

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisés en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

▪ Toiture terrasse et véranda

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins telles que définies dans l'annexe des définitions, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

2.2.4. Bâtiments annexes* et garages

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être

visibles de l'espace public. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Clôtures

- Non règlementé

2.3.2. Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des parcelles favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.

La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

2.3.3. Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 113-1

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L.113-1, les défrichements sont interdits, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2.3.4. Éléments de paysage protégés au titre des articles L. 151-19 – L. 151-23

En application des articles L. 151-19 et L. 151-23, le plan de zonage du PLUi « *identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables du règlement de la zone, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

▪ Pour les parcelles non bâties (L. 151.19)

Dans un souci de conservation des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du château, de son parc, sans dévaloriser ses abords, aucune construction ou installation n'est autorisée.

2.3.5. Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade.

Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

2.4. STATIONNEMENT

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

En secteur NI, pour le stationnement des vélos :

Il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers des équipements réalisés.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

▪ Accès*

Pour être constructible, toute unité foncière doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

▪ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte

devront être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

▪ Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

▪ Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la communauté de communes et du SPANC s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLUi.

▪ Eaux pluviales

- Règles de gestion des eaux pluviales

Les dispositions ci-après sont applicables à toute nouvelle imperméabilisation : constructions nouvelles, annexes et extensions d'une construction existante à la date d'arrêt du PLUi, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m².

L'évacuation des eaux pluviales se fera prioritairement par infiltration.

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle un volume de 30 litres/m² imperméabilisé.

De plus, il est demandé de stocker et d'infiltrer la pluie de période de retour :

- 50 ans sur les zones prioritaires identifiées dans le zonage pluvial,
- 30 ans sur le reste du territoire.

Cette gestion se fera :

- A l'échelle de l'opération pour les opérations d'une superficie supérieure à 2000 m²,
- A la parcelle pour les opérations d'une superficie inférieure à 2000 m².

On favorisera le stockage avant infiltration de ces eaux de pluie en ayant recours à l'inondation contrôlée des espaces peu vulnérables aux inondations : espaces verts, espaces piétonniers faiblement fréquentés, aires de stationnement occasionnelles. On s'assurera dans tous les cas que cette inondation est compatible avec la sécurité des biens et des personnes.

Exception à la règle :

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, on favorisera une gestion collective mutualisée par infiltration.

En cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer la pluie de période de retour 30 ans ou 50 ans à la parcelle, à l'échelle de l'opération ou à l'échelle du quartier, les eaux pluviales pourront être rejetées à débit régulé vers un exutoire. Par ordre de préférence :

- Vers le milieu naturel (axe de ruissellement, cours d'eau...)
- Vers un réseau collectif d'eaux pluviales.

Un débit de rejet compatible avec cet exutoire sera identifié au cas par cas, selon la capacité de l'exutoire

Zone N

à recevoir des eaux supplémentaires. A défaut, le débit de rejet ne devra pas excéder 1 l/s/ha pour les opérations de plus de 1 hectare, et 1 l/s pour les opérations de superficie inférieure à 1 hectare. Tout rejet d'eaux pluviales vers un réseau unitaire est interdit.

- Qualité des eaux rejetées

En cas de rejet dans le réseau pluvial et a fortiori en cas de rejet direct au milieu naturel, les eaux pluviales font l'objet d'un traitement afin d'assurer une qualité de rejet des eaux pluviales cohérente avec les objectifs du SDAGE.

Les traitements concerneront :

- ✓ Dans tous les cas, l'abattement de la pollution chronique. Les principes de traitement à mettre en place pour la pollution chronique des eaux pluviales sont, par ordre de préférence :
 - L'infiltration au plus près de la source des eaux pluviales, qui permet de limiter la production des ruissellements et la concentration en polluants.
 - La décantation et la filtration des polluants au travers des végétaux, du sol ou de massifs filtrants. Les techniques de gestion des eaux pluviales qui assureront le meilleur traitement de ce type sont les fossés, les noues et les zones inondables paysagères.
- ✓ Pour les sites présentant un risque particulier de pollution des eaux (aires de production, de stockage ou de transport de matériaux potentiellement polluants, dépôts d'hydrocarbures) et les voiries présentant un risque accidentogène identifié, les solutions à mettre en place contre les risques de pollutions accidentelles sont :
 - Un dispositif permettant d'assurer le confinement des pollutions en amont des exutoires (par exemple : vanne d'arrêt),
 - Les mesures préventives pour limiter les risques de déversements de produits polluants, en particulier sur les sites d'activités potentiellement polluantes (aires spécifiquement prévues pour le stockage et la manipulation des produits et équipées de dispositif de confinement spécifiques),
 - Les ouvrages permettant de piéger les polluants flottants.

Lorsqu'aucun paramètre ne contraint l'infiltration, le traitement de la pollution chronique des eaux pluviales doit être réalisé par filtration et infiltration dans des ouvrages perméables superficiels tels que noues et des modelés de terrain.

Les infrastructures existantes doivent faire l'objet de mises à niveau lors d'opérations de maintenance ou de modifications importantes, en présence d'un milieu récepteur sensible et à protéger.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

▪ Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre,...) doivent être prévus sur les parcelles les recevant.

▪ Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

Glossaire

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement* – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique* et la parcelle – permettant l'accès à la parcelle des véhicules motorisés.

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

Affouillement

Extraction de terrain.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) au droit des parcelles limitrophes.

Annexes

Les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions situées sur la même parcelle que la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation,
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

Destinations des constructions

Agriculture

- *Exploitation agricole* : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- *Exploitation forestière* : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- *Logement* : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- *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, les hébergements d'urgence et les résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- *Artisanat et commerce de détail* : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- *Restauration* : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- *Commerce de gros* : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens

Zone N

- pour une clientèle professionnelle.
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
- *Hébergement hôtelier et touristique* : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- *Cinéma* : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacle cinématographique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- *Salles d'art et de spectacle* : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- *Equipements sportifs* : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- *Autres équipements recevant du public* : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Equipement d'intérêt collectif et services publics* ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- *Industrie* : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- *Entrepôt* : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- *Bureau* : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- *Centre de congrès et d'exposition* : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au terrain

Zone N

naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutifs de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagement de voies et espaces publics.

Extension des constructions

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

Exhaussement

Remblaiement de terrain.

Façade

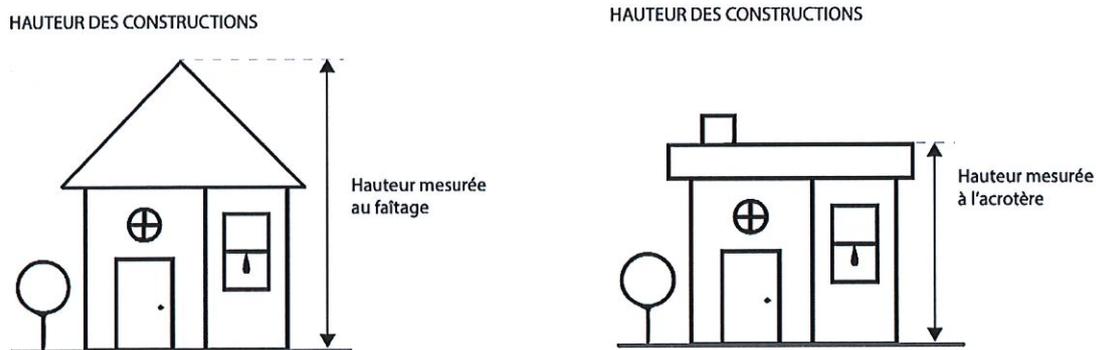
Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Hauteur

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture traditionnelle est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure.

La hauteur à l'acrotère* sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.



Limites séparatives de propriété

Il s'agit des limites de parcelle autres que celles constituées par l'alignement.

Limite séparative latérale : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare la parcelle d'une parcelle mitoyenne.

Autres limites séparatives : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

Logement en accession aidée

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

Logement Locatif

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

Logement conventionné

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

Logement Locatif Social

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Marge de recul

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement* ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

Toiture terrasse

Couverture horizontale d'une construction. En fonction de la réglementation applicable, elle peut être accessible ou non. Ces toitures peuvent être végétalisées.

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même

indivision.

Voies

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux parcelles et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'une parcelle et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies. Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Annexe

Liste des emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41, Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

N°	Localisation	Destination	Parcelles	Superficie totale (m ²)	Bénéficiaire
1	L'Étoile – Rue des Prés (rue Saint Martin)	Emplacement réservé pour l'aménagement de voirie	AH 377 AH 378 AH 379 AH 380 AH 381 AH 382 AH 383 AH 384 AH 385 AH 386 AH 387 AH 388 AH 389 AH 390	317,8 m ²	Commune
2	Flixecourt – Rue de Vignacourt	Emplacement réservé pour la réalisation de logements et des aménagements nécessaires à leur réalisation	ZD 96	5 586 m ²	Commune
3	Bettencourt-Saint-Ouen – Rue de la Vallée	Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de jeux	A 382 A 383 ZK 2 (partie)	3 691 m ²	Commune
4	Saint-Ouen – Rue du Docteur Jean Martin	Emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton	AC 445	187,8 m ²	Commune
5	Saint-Ouen – Rue de Vignacourt	Emplacement réservé la réalisation d'un accès au futur aménagement	AB 134	1 114,7 m ²	Commune
6	Saint-Ouen – Rue de Vignacourt	Emplacement réservé pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique	ZB 138 (partie) ZB 137 (partie) ZB 87 (a & b)	4 440,2 m ²	Commune

Zone N

7	Saint-Ouen – Rue de Vignacourt	Emplacement réservé pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique	ZB 249 (partie)	566 m ²	Commune
8	Saint-Ouen – Rue Ambroise Croizat / D 57	Emplacement réservé pour l'extension du cimetière	AE 2	10 301,7 m ²	Commune
9	Saint-Léger-les-Domart – Rue du Château d'eau	Emplacement réservé pour aménagement de voirie	OT 150 (partie)	810,5 m ²	Commune
10	Saint-Léger-les-Domart – Rue Claire	Emplacement réservé pour aménagement de voirie	AC 236 AC 237 OX 35 (partie) OX 36 (partie) OX 76	1 893,42 m ²	Commune
11	Saint-Léger-les-Domart – Rue d'en Haut	Emplacement réservé pour aménagement de voirie	AB 236 (partie) AB 237 (partie) AB 238 (partie)	563,6 m ²	Commune
12	Saint-Ouen Rue de la République	Emplacement réservé pour la réalisation d'un ouvrage hydraulique	AD 184	875 m ²	Commune
13	Berteaucourt-les-Dames – Lotissement la Fresnay / Rue des Rosiers	Emplacement réservé pour maintien du cheminement piéton	AD 197 (partie) AD 61 (partie) AD 62 (partie) AD 63 (partie)	512,8 m ²	Commune
14	Berteaucourt-les-Dames – Rue Léon Blum	Emplacement réservé pour aménagement piéton	AD 291 AD 107 (partie) AD 99 (partie) AD 373 (partie)	1 234, 8 m ²	Commune
15	Berteaucourt-les-Dames – Ruelle du Courty au Bois	Emplacement réservé pour maintien d'un accès au cœur d'îlot	AH 165 (partie)	274,5 m ²	Commune
16	Berteaucourt-les-Dames – Rue Jean Vasseur / Rue de l'Abbé Desmis (D 57)	Emplacement réservé pour l'extension du cimetière	AE 146 AE 170 a (partie)	1 624,9 m ²	Commune
17	Pernois – Rue de la ville (D 57)	Emplacement réservé pour extension ou aménagement lié à la salle polyvalente	AC 77 AC 202 AC 205	649,4 m ²	Commune
18	Vignacourt – Rue d'Amour	Emplacement réservé pour des aménagements à vocation touristique et/ou de loisirs	AB 159 AB 160 AB 161	7 586,7 m ²	Commune
19	Lanches-Saint-Hilaire – Route de Barlette	Emplacement réservé pour l'extension du cimetière	A 566 (partie)	694,6 m ²	Commune
20	Lanches-Saint-Hilaire – Route de Barlette	Emplacement réservé pour extension ou aménagement lié à la salle polyvalente	A 473 A 474	1 316,5 m ²	Commune
21	Domart-en-Ponthieu – Rue de l'Étang / Route de Berneuil	Emplacement réservé pour l'aménagement de voirie	AC 64 (partie)	133 m ²	Commune
22	Domart-en-Ponthieu – Rue de l'Étang	Emplacement réservé pour l'entretien et/ou l'aménagement des abords du fossé des eaux sauvages	AC 390	462,5 m ²	Commune
23	Ville-Le-Marcllet – Route	Emplacement réservé	ZL 0021	2462,2 m ²	Commune

Zone N

	départementale D159	pour l'extension du cimetière			
--	---------------------	----------------------------------	--	--	--