

*Imaginons ensemble  
notre territoire pour demain !*

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- › BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
- › PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
- › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC



avec la participation de



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

Document approuvé le  
4 février 2020

**1 ZONES CORRESPONDANT AUX SECTEURS NATURELS, INONDABLES, NON OU PEU URBANISES (N)**

**1.1 PRINCIPES GENERAUX :**

**1.2 REGLES APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS**

1.2.1.....ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES  
.....

1.2.2.....ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
.....

**1.3 REGLES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTES**

1.3.1.....ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES  
.....

1.3.2.....ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
.....

**2 ZONES CORRESPONDANT AUX SECTEURS URBANISES**

**2.1 PRINCIPES GENERAUX :**

**2.2 REGLES APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS**

2.2.1.....ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES  
.....

2.2.2.....ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
.....

**2.3 REGLES APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES EXISTANTES**

2.3.1.....ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES  
.....

2.3.2.....ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
.....

# Zones correspondant aux secteurs naturels, inondables, non ou peu urbanisés (N)

## *Principes généraux*

Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des eaux ne doit pas être perturbé,

La sécurité des personnes doit être assurée.

Les constructions autorisées supposent la prise en compte de la cote de référence, soit la cote d'inondation pour une pluie centennale + 30 cm (dessus de plancher), c'est à dire 3,14 m IGN 69 (2,84+0,30m).

Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant (à la date d'approbation du PLU).

Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la de surface totale de la construction.

Sont recommandés, dans la mesure du possible :

- Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable, assainissement ...)
- La démolition de bâtiments d'activité inoccupés ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses) ;
- L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de l'inondation (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle inondation exceptionnelle supérieure à la cote d'inondation pour une pluie centennale.
- l'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblai, abri de jardin, caravanes, véhicules divers, ...) ;
- Le maintien ou la mise en prairie de terres agricoles ;
- La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public ;

## *Règles applicables aux nouveaux projets*

### **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute construction dont le niveau du dessus de plancher est situé sous la cote de référence
- la création de locaux habitables,
- la réalisation de sous-sol,
- les établissements recevant du public (ERP) ;

- les élevages et installations soumis à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées ;
- les bâtiments, centres opérationnels et les équipements collectifs concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crue (caserne de pompiers,...) ;
- les activités liées à l'hébergement (y compris de loisirs), à la restauration et les terrains de camping-caravanage ;
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- les activités nécessitant des affouillements et des mises en remblais, telles les carrières en vallées alluviales à proximité immédiate des cours d'eau ;
- les constructions, ouvrages, utilisations du sol, remblais et affouillements, autres que ceux prévues dans le paragraphe ci-après.

Sont autorisés, *sous réserve que le niveau du dessus de plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire* :

- Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux ;
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien des cours d'eau (écluse, vannage, barrage, ...) ;
- Les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art et réseaux divers ;
- Les constructions, ouvrages et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- L'autorisation des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées.

## **Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières**

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- La construction de sous sol ;
- L'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants ;
- Toute construction dont le niveau du dessus de plancher est situé sous la cote de référence ;

- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique ;
- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au-dessus de la cote de référence).

Sont autorisés :

- La réalisation d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Sont prescrits :

- Pour toutes les installations susceptibles de flotter, telles que des cuves ou citernes, l'implantation au dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au dessus de la cote de référence.
- L'édification des constructions autorisées, sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.
- La réalisation d'au moins un accès à l'immeuble au minimum au niveau de la cote de référence
- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires,...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;



- les travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, système de traitement,...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante. ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiées par une étude hydraulique;
- la mise en œuvre des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées ;

### ***Règles applicables aux biens et activités existantes***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Tout changement de destination
- Le changement d'affectation des locaux situés sous la cote de référence pour un usage autre que le stationnement.
- toute reconstruction après destruction par une inondation et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques, sans changement de destination ni aggravation de la vulnérabilité des lieux. Cette disposition s'applique également au patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants situés en dessous de la cote de référence ;
- l'aménagement (hors gestion courante et mise aux normes) des terrains existants de camping
- les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus au paragraphe ci-après.
- En dessous de la cote de référence
  - o l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants
  - o les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au dessus de la cote de référence.
  - o Le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique

Sont autorisés à condition que le niveau du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au-dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire.

- les extensions nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire des habitations existantes dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

- les extensions dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les locaux techniques et sanitaires liés aux activités économiques et aux équipements ;
- les extensions de constructions existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions directement liées à l'activité agricole existante, hors usage d'habitation ;
- la reconstruction à égalité de surface à la situation avant sinistre, pour des bâtiments sinistrés, à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une crue et sous réserve de diminuer la vulnérabilité de ces biens;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités ;
- les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement ;
- les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art, réseaux divers, liés à l'adaptation des ouvrages ;
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics : pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales, stations de traitement d'eau potable ou d'épuration ;
- les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues ;
- les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau ;
- les extensions d'aires de stationnement, sans exhaussement ni imperméabilisation ;
- les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs ;
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies existantes, prenant en compte le bon écoulement de l'eau.

## **Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières**

Sont prescrits :

- lors des travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible ;
- l'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables ;
  - o résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures ;

- résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification de murs extérieurs, ...,
  - matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ... ;
- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformations d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations ;
- des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante ;
- les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux aménagements et installations d'intérêt public autorisées doivent être justifiés par une étude hydraulique, à l'exception des extensions des habitations autorisées dans les paragraphes précédents.



## Zones correspondant aux secteurs urbanisés

### *Principes généraux :*

Le risque ne doit pas être aggravé et l'écoulement des eaux ne doit pas être perturbé,

La sécurité des personnes doit être assurée.

Les constructions autorisées supposent la prise en compte de la cote de référence, soit d'inondation pour une pluie centennale + 30 cm (dessus de plancher), c'est à dire 3,14 m IGN 69 (2,84+0,30m).

Les extensions, changements de destination et reconstructions sont traitées dans l'article relatif à l'existant (à la date d'approbation du PLU).

Lorsqu'une construction est « à cheval » sur 2 zones, le règlement applicable sera celui de la zone dont la surface est supérieure à 50 % de la de surface totale de la construction.

Sont recommandés, dans la mesure du possible :

- Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables pour les réseaux divers (eau potable,...)
- La démolition de bâtiments d'activité inoccupés ;
- Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les dispositifs d'éclairage, etc., devront pouvoir résister aux effets d'une inondation prolongée (risques d'entraînement, dégradations diverses) ;
- L'exercice du principe de précaution en limite extérieure du zonage pour limiter les facteurs aggravant de l'inondation (imperméabilisation, ...) et pour prendre en compte une éventuelle inondation exceptionnelle supérieure à la cote d'inondation pour une pluie centennale.
- La mise en place de schémas d'évacuation et de secours pour les logements de type collectif et les bâtiments à caractère public.
- L'élimination de tout obstacle à l'écoulement, inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, abris de jardin, caravanes, véhicules divers, ...).

### *Règles applicables aux nouveaux projets*

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- la création de locaux habitables, en dessous de la cote de référence ;
- La réalisation de sous-sol,
- les installations classées soumises à autorisation ;

- les établissements recevant du public (hors 5° catégorie)
- Les élevages soumis à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées,
- les bâtiments, centres opérationnels et les équipements collectifs concourant à l'organisation des secours et à la gestion de la crue (caserne de pompiers,...) ;
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- les activités nécessitant des affouillements et des mises en remblais, telles les carrières en vallées alluviales à proximité immédiate des cours d'eau ;
- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouvertures au-dessus de la cote de référence) ;
- le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique.
- les constructions, ouvrages, utilisations du sol, remblais et affouillements autres que ceux prévues au paragraphe ci-après.

Sont autorisés, sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire :

- les constructions, ouvrages et travaux nouveaux, sous réserve d'en réduire l'emprise au sol le plus possible avec une limite maximale de 20% de la surface de la partie de l'unité foncière incluse dans la zone. L'unité foncière considérée est celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les créations d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation du sol ;
- les constructions, ouvrages, travaux et installations préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les affouillements des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors de constructions ou d'aménagements nouveaux ;
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, postes de transformation stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées, ou pluviales, stations de traitement d'eau potable et d'épuration ;
- Les ouvrages et aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau (écluse, vannage, barrage, ...) ;
- Les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art et réseaux divers;
- La création de terrains de sports et de loisirs (hors hébergement, campings-caravanages) ainsi que les sanitaires et vestiaires qui leur sont nécessaires ;
- Les clôtures, y compris les haies, sous réserve de préserver le bon écoulement de l'eau ;
- Les constructions, ouvrages et installations nouvelles directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;

## Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouverture au-dessus de la cote de référence) ;
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique.

Au dessus de la cote de référence sont autorisés :

- La réalisation d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement.

Sont prescrits :

- L'édification des constructions autorisées sur pilotis ou sur vide sanitaire, au-dessus de la cote de référence.
- La réalisation d'au moins un accès à l'immeuble au minimum au niveau de la cote de référence
- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pressions : lestage, armatures, ...
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires,...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

- la mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- les travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, système de traitement,...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante. ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiées par une étude hydraulique.
- la mise en œuvre des systèmes d'assainissement individuel est subordonnée aux préconisations d'une étude de définition de filière sur les parcelles concernées ;

### ***Règles applicables aux biens et activités existantes***

## **Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Le changement d'affectation des locaux situés sous la cote de référence pour un usage autre que le stationnement
- Les changements de destination des niveaux situés en dessous de la cote de référence :
  - o s'ils créent des logements nouveaux ou des pièces habitables, des installations classées soumises à autorisation, des établissements recevant du public (hors 5ème catégorie), des équipements collectifs névralgiques, de bâtiments et centres opérationnels concourant à la gestion de la crise (casernes de pompiers...).
  - o s'ils augmentent les risques de nuisances ou de pollution
- les implantations les plus sensibles tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ou du risque de pollution ;
- l'aménagement en vue de rendre habitable des locaux existants situés en dessous de la cote de référence ;
- l'aménagement (hors gestion courante et mise aux normes) des terrains existants de camping et caravanage ;
- toute reconstruction après destruction par une crue et/ou ses conséquences, sauf patrimoine protégé au titre des monuments historiques, sans changement de destination ni aggravation de la vulnérabilité des lieux. Cette disposition s'applique également au patrimoine bâti d'intérêt local inscrit dans les PLU au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus au paragraphe ci-après.

Sont autorisés sous réserve que le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées se situe au dessus de la cote de référence, les constructions étant réalisées sur pilotis ou vide sanitaire:

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou, pour l'extension d'activités économiques et d'équipements publics, d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- les extensions de constructions existantes par surélévation, sans création de nouveaux logements et sans création d'emprise au sol ;
- les travaux d'adaptation, de réfection ou de rénovation des bâtiments existants, y compris pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités ;
- les extensions des constructions directement liées aux activités nécessitant impérativement la proximité immédiate du cours d'eau ;
- les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (escaliers, passages hors d'eau, etc.), en limitant au maximum la gêne à l'écoulement ;
- les travaux d'infrastructure : voirie, ouvrages d'art, réseaux divers ;
- les travaux de restauration des cours d'eau et des berges, y compris les équipements permettant la rétention des crues ;
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics pylônes, postes de transformation, station de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales, stations de traitement d'eau potable ou d'épuration ;
- les travaux d'entretien, de remplacement ou de redimensionnement des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion et à l'entretien du cours d'eau ;
- les extensions d'aires de stationnement sans exhaussement ni imperméabilisation des sols ;
- les travaux et installations, préalablement autorisés au titre du Code de l'Environnement et destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- les aménagements de terrains existants de sports et de loisirs ;
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures, y compris les haies existantes, prenant en compte le bon écoulement de l'eau.
- la création de piscines privées, en complément à une habitation, à condition de ne pas constituer une gêne à l'écoulement de l'eau.

## **Article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises a des conditions particulières**

Sont interdits en dessous de la cote de référence

- les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont des détériorations pourraient créer une situation dangereuse (sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toutes ouvertures ouverture au-dessus de la cote de référence) ;
- le stockage des produits dangereux, polluant ou flottant dans un souci de préservation du milieu aquatique.

Sont prescrits :

- L'utilisation, sous la cote de référence, de techniques et de matériaux permettant d'assurer leur résistance à une période d'immersion plus ou moins longue :
  - o Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
  - o Résistance des planchers ou radiers d'ouvrages aux sous pression : lestage, armatures,
  - o Résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche ou injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), étanchéification des murs extérieurs, ...
  - o Matériaux d'aménagement et d'équipement de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau : revêtements muraux ou de sols, isolants, ...
- lors des travaux d'adaptation ou de réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures (portes, fenêtres) se fera à la cote de référence quand cela est techniquement possible ;
- la mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes ;
- la mise hors d'eau des postes de transformations d'énergie électrique, moyenne et basse tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers ;
- l'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement ;
- pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée ;
- la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;
- afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau"), la matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants et le verrouillage des tampons d'assainissement pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations ;
- des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement, ...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante ;
- les terrains de camping devront, dans leur règlement, conformément à l'article L.443-2 du code de l'urbanisme, prévoir l'évacuation des caravanes ou des mobil-homes même en l'absence de leurs propriétaires dès le déclenchement de l'alerte. A défaut de ces dispositions, le stationnement restera limité à la période du 15 mars au 15 octobre ;
- la compensation des impacts hydrauliques sur les lieux habités et des remblais inhérents aux travaux, aménagements et installations d'intérêt public autorisés doivent être justifiés par une étude hydraulique, à l'exception des extensions des constructions autorisées aux paragraphes précédents.



- l'édification des constructions sur pilotis ou vides sanitaires dont le niveau dessus de plancher rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la cote de référence.