



**Commune de
Boissy-le-Châtel**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

4.1 Règlement Pièce écrite



Projet arrêté le 7 décembre 2023

Projet approuvé le 10 février 2026

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**



GEOGRAM

15 rue Rappet Jéant,
55420 Wilry-les-Rains
Tél : 03 28 50 55 86 / Fax : 03 28 50 55 80
e-mail : bureau.etudes@grogram.fr
Site internet : www.grogram.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	10
Article 1. Champs d'application territoriale du plan	10
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	10
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU	10
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	10
Article 5. Règlement littéral du PLU de Boissy-le-Châtel.....	12
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 13
 CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	 14
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	15
Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites	15
Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	16
Article UA 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	16
Article UA 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	17
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Article UA 5 Hauteur des constructions	17
Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	18
Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	18
Article UA 9 Emprise au sol des constructions	18
Article UA 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	19
Article UA 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	19
Article UA 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	22
Article UA 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	22
Article UA 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	23
Article UA 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés.....	23
Article UA 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	23
Section 3 - Équipement et réseaux.....	24
Article UA 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	24
Article UA 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	24

Article UA 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	25
Article UA 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	25
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	26
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	27
Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	28
Article UB 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	28
Article UB 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	28
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article UB 5 Hauteur des constructions	29
Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	30
Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article UB 9 Emprise au sol des constructions	30
Article UB 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	30
Article UB 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	31
Article UB 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	34
Article UB 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	34
Article UB 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	34
Article UB 15 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés	34
Article UB 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	35
Section 3 - Équipement et réseaux	36
Article UB 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	36
Article UB 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	36
Article UB 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	37
Article UB 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	37
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	38
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	39
Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	40
Article UC 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	40
Article UC 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	40

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Article UC 5 Hauteur des constructions	40
Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article UC 9 Emprise au sol des constructions	42
Article UC 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	42
Article UC 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	43
Article UC 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	44
Article UC 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	44
Article UC 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	44
Article UC 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés.....	44
Article UC 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	44
Section 3 - Équipement et réseaux.....	46
Article UC 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	46
Article UC 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	46
Article UC 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	46
Article UC 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	48
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	49
Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites	49
Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....	50
Article UD 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	50
Article UD 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	50
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
Article UD 5 Hauteur des constructions	50
Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	50
Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	51
Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article UD 9 Emprise au sol des constructions	51
Article UD 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	51
Article UD 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	51
Article UD 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	53
Article UD 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	53

Article UD 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	53
Article UD 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés.....	53
Article UD 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	54
Section 3 - Équipement et réseaux.....	54
Article UD 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	54
Article UD 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 54	
Article UD 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	54
Article UD 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	54
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....	56
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....	57
Article UH 1 Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article UH 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	57
Article UH 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	57
Article UH 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	57
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Article UH 5 Hauteur des constructions	57
Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
Article UH 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	58
Article UH 9 Emprise au sol des constructions.....	58
Article UH 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 58	
Article UH 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.....	59
Article UH 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	59
Article UH 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	60
Article UH 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	60
Article UH 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés.....	60
Article UH 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	61
Section 3 - Équipement et réseaux.....	61
Article UH 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	61
Article UH 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 61	

Article UH 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	61
Article UH 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	61
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	63
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	64
Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites	64
Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	65
Article UX 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	65
Article UX 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	65
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Article UX 5 Hauteur des constructions	65
Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
Article UX 9 Emprise au sol des constructions	66
Article UX 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	66
Article UX 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	67
Article UX 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	67
Article UX 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	67
Article UX 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	68
Article UX 15 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés	68
Article UX 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	68
Section 3 - Équipement et réseaux	69
Article UX 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	69
Article UX 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	69
Article UX 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	70
Article UX 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	70
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	71
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	72
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	73
Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites	73
Article AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	74

Article AU 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	74
Article AU 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	74
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
Article AU 5 Hauteur des constructions	74
Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	75
Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	75
Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	75
Article AU 9 Emprise au sol des constructions	75
Article AU 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	75
Article AU 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	76
Article AU 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	77
Article AU 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	77
Article AU 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	77
Article AU 15 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés	78
Article AU 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	78
Section 3 - Équipement et réseaux	78
Article AU 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	79
Article AU 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	79
Article AU 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	80
Article AU 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	80
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	81
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	82
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	83
Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites	83
Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	83
Article A 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	83
Article A 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	83
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	84
Article A 5 Hauteur des constructions	84
Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	84
Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	84
Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	84
Article A 9 Emprise au sol des constructions	84

Article A 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	85
Article A 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	86
Article A 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	86
Article A 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	86
Article A 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	86
Article A 15 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés	86
Article A 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	87
Section 3 - Équipement et réseaux	87
Article A 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	87
Article A 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	87
Article A 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement	87
Article A 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	88
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 89
 CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	 90
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	91
Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites	91
Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	91
Article N 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	91
Article N 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	91
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Article N 5 Hauteur des constructions	92
Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	92
Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	92
Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	92
Article N 9 Emprise au sol des constructions	93
Article N 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	93
Article N 11 Eléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme	94
Article N 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	95
Article N 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés	95
Article N 14 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	95
Article N 15 Eléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés	95

Article N 16 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	96
---	-----------

Section 3 - Équipement et réseaux..... 96

Article N 17 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	96
---	-----------

Article N 18 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 96	
---	--

Article N 19 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.....	96
--	-----------

Article N 20 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	96
---	-----------

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES 98

ANNEXES 101

<u>ANNEXE N°1 REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE LA VALLEE DU GRAND MORIN DE MEILLERAY A DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX</u>	<u>101</u>
---	-------------------

<u>ANNEXE N°2 LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES</u>	<u>156</u>
---	-------------------

<u>ANNEXE N°3 PALETTE CHROMATIQUE ENDUITS ET MENUISERIES</u>	<u>158</u>
---	-------------------

<u>ANNEXE N°4 EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL »</u>	<u>159</u>
---	-------------------

<u>ARTICLE N°5 REGLEMENTS DE LOTISSEMENT APPLICABLE.....</u>	<u>207</u>
---	-------------------

<u>ARTICLE N°6 LEXIQUE</u>	<u>232</u>
---	-------------------

Titre 1 : Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Boissy-le-Châtel.

ARTICLE 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE 3. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 4. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES ET MENTIONS GRAPHIQUES

Conformément à l'Article du R151-17 du Code de l'Urbanisme, « le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ».

4.1. Divisions pour le territoire de Boissy-le-Châtel

On distingue sur les documents graphiques de Boissy-le-Châtel :

- Les zones urbaines dites " zones U " qui regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs zones U ont été délimitées :
 - ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAp
 - ⇒ La zone UB
 - ⇒ La zone UC
 - ⇒ La zone UD
 - ⇒ La zone UH
 - ⇒ La zone UX
- La zone à urbaniser « zone AU » qui regroupent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole " zone A " qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone naturelle et forestière " zone N " qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger

4.2. Mentions graphiques

Les documents graphiques repèrent également :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
 - Eléments bâtis
 - Murs
 - Alignements d'arbres et arbres isolés
 - Sentes piétonnes
 - Jardins
 - Zones humides
 - Mares
 - Espaces verts
 - Le fossé protégé

-
- Les plantations à créer
 - Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha.
 - Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone urbaine (rue du Château _ le Corbier) et en zone à urbaniser (rue de la grange aux dîmes).
 - Les commerces identifiés en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.
 - En zone agricole, les bâtiments identifiés en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5. REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE BOISSY-LE-CHATEL

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

ARTICLE 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

ARTICLE 15 ÉLEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ARTICLE 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

ARTICLE 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

ARTICLE 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

On distingue sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAp
- ⇒ La zone UB
- ⇒ La zone UC
- ⇒ La zone UD
- ⇒ La zone UH
- ⇒ La zone UX

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg et aux anciens hameaux (Champbreton et Speuse). La zone UA comprend le secteur UAp englobant le site du château à préserver de l'urbanisation nouvelle.

Informations

- ✓ La zone UA comprend un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit « le Château ».
- ✓ La zone UA est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UA :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UA2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UA :

- ➔ Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article UA2.
- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- ➔ L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

- construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU, les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article UA2.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile, les changements de destination à vocation d'habitat.
- Au sein du secteur UAp, les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m² de surface de plancher et à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.
- Au sein du secteur UAp, sont seulement autorisées :
 - ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² ;
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU sont seulement autorisées :
 - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m²

ARTICLE UA 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Pour les commerces en rez-de-chaussée identifiés sur le document graphique en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme le changement de destination à vocation d'habitat est interdit.

Sont concernés les commerces situés sur les parcelles

Type de commerce	Localisation
Restaurant	Parcelle 670 rue du Centre
Boulangerie	Parcelle 26 rue du Centre
Laverie	Parcelle 119 rue de l'Eglise
Coiffeur	Parcelle 611 rue de l'Eglise
Boucherie	Parcelle 140 rue de l'Eglise
Bar-tabac-presse	Parcelle 142 rue de l'Eglise
Boulangerie	Parcelle 133 rue de l'Eglise
Epicerie	Parcelle 159 rue de l'Eglise
Bar	Parcelle 167 rue de l'Eglise
Salon de coiffure	Parcelle 342 Place de la Mairie

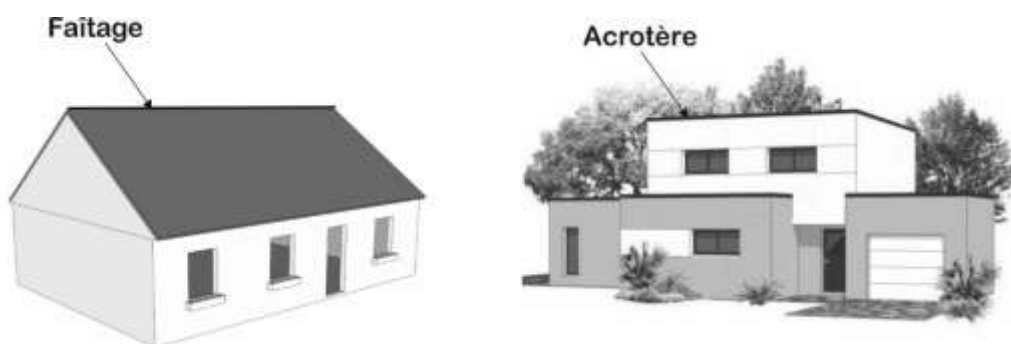
ARTICLE UA 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Dans les opérations de constructions de 10 logements et plus, 20% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au sein du secteur soumis à OAP :
 - Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
 - Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel

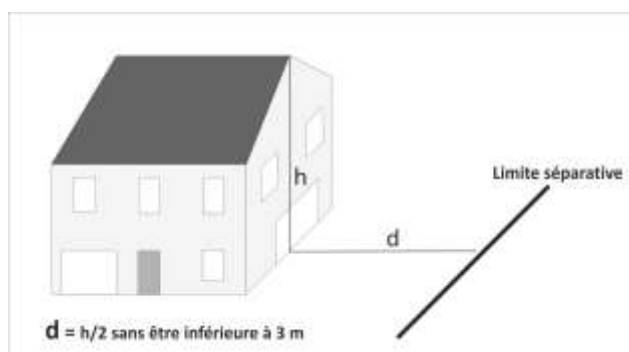


- Les constructions accolées à une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment même si celui-ci est supérieur à 12 mètres au faitage
- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation automobile à l'exception des secteurs soumis à OAP.
- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 5 m de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la RD222.
- Au-delà de la bande de 30 mètres sont autorisées :
 - ✓ Les constructions à destination d'annexes de moins de 50 m² ;
 - ✓ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance (d) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (h) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m de la limite séparative et sans diminution du retrait préexistant.

- Les ouvertures créant des vues sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UA 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Volumes des constructions :

- Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE.

10.4. Colorations :

- La coloration des enduits et des menuiseries doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence annexée au présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.5. Ouvertures :

- En façade sur rue les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.
- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.6. Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc....) sont interdites.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UA 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

11.1 Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les

constructions et éléments suivants :

N°	Localisation	Prise de vue
6	Tourelle du Château	
8	Lavoir du château	
17	Porche rue du Château	
18	Le Château	

b	Anciennes enseignes commerciales rue de l'église	
f	Portail du Château rue du Château	
l	Ancien four	

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme les murs de clôtures suivants

N°	Localisation	Prise de vue
17	Mur du Château Rue du Château et Avenue Charles de Gaulle	

23	Mur du Château _Rue du château	
24	Mur du Château _Rue de l'Eglise	

→ Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- ✓ Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.).
- ✓ La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite.
- ✓ La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.

ARTICLE UA 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Ce taux est porté à 20% au sein du secteur soumis à OAP.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UA 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UA 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.
- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservées : leur comblement, remblaiement, drainage sont interdits. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

16.1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements.

16.2. Normes

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - ✓ Longueur : 5 mètres
 - ✓ Largeur : 2.50 mètres
- Et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagements et accès compris.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas excéder 5 % sauf impossibilité technique notoire.

16.3. Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat et de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par chambre.

16.4. Le stationnement des vélos :

→ Pour les bâtiments d'habitation collectifs :

- ✓ Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
- ✓ Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

→ Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

→ Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UA 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible un terrain doit avoir une entrée et une sortie à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le terrain d'assiette de l'opération doit disposer d'une voie d'entrée et d'une voie de sortie distincte à l'exception du secteur soumis à OAP.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites à l'exception du secteur soumis à OAP.
- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des besoins du service de collecte des ordures ménagères de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).
- Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la RD 222.

ARTICLE UA 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UA 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UA 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant au tissu urbain périphérique du bourg centre et des anciens hameaux.

Informations

- ✓ La zone UB comprend un secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit « le Corbier ».
- ✓ La zone UB est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 29/12/2010.
- ✓ La zone UB est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	3 374m ²	Places de stationnement et extension des équipements sportifs	Commune de Boissy-le-Châtel
2	583 m ²	Places de stationnement et aire de covoiturage	Commune de Boissy-le-Châtel
3	523 m ²	Places de stationnement	Commune de Boissy-le-Châtel
5	1358 m ²	Places de stationnement	Commune de Boissy-le-Châtel
8	128 m ²	Sente piétonne	Commune de Boissy-le-Châtel

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UB :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UB2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UB :

- ➔ Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'Article UB2
- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- ➔ L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU, les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article UB2.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile, les changements de destination à vocation d'habitat.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m² de surface de plancher et à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU sont seulement autorisées :
 - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².

ARTICLE UB 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Pour les commerces en rez-de-chaussée identifiés sur le document graphique en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme le changement de destination à vocation d'habitat est interdit.

Sont concernés les commerces situés sur les parcelles

Type de commerce	Localisation
Fleuriste	Parcelle 526 rue De Gaulle
Restaurant	Parcelle 213 rue de Rebais
Garage	Parcelle 441 rue de Rebais
Pharmacie	Parcelle 330 rue de Rebais

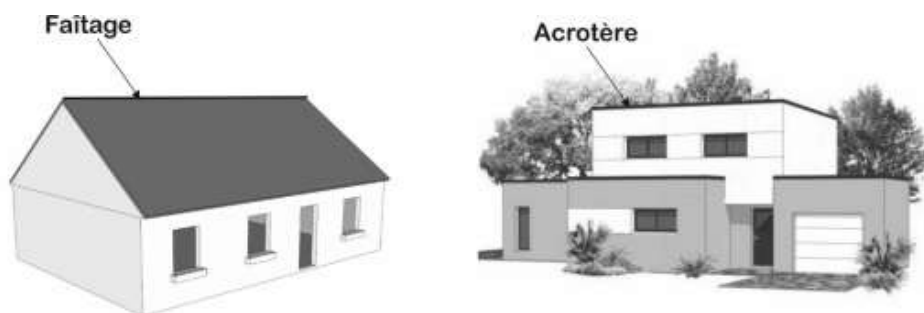
ARTICLE UB 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Dans les opérations de constructions de 10 logements et plus, 20% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au sein du secteur soumis à OAP :
 - Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
 - Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel



- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation automobile à l'exception des secteurs soumis à OAP.
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum des voies existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 m de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la RD222 et de la RD 66.
- Au-delà de la bande de 30 mètres sont autorisées :
 - ✓ Les constructions à destination d'annexes de moins de 50 m² ;
 - ✓ Les extensions des constructions à destination d'habitation dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles et les annexes doivent s'implanter soit sur une des deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Ce retrait est porté à 6 mètres minimum lorsque la façade comportera des ouvertures.
- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 5 mètres des limites séparatives et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.

- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Colorations :

- La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.4. Ouvertures :

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc....) sont interdites.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Au sein des secteurs concernés par le PPRI, les clôtures en limites séparatives devront permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

11.1. Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
2	Maison _Rue de la Fontenelle	
3	34 rue de la Grange aux Dimes	

9	Maison à pans coupés_Champauger	
11	Lavoir de Champauger	
14	Ferme à Champauger	 
16	15 rue des Papeteries - Villa Marie-Louise	

i	Plaques de rue _ Rue de la Grange aux Dîmes	
k	Ancien calvaire du cimetière de Boissy	
h	Source	

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme les murs de clôtures suivants

N°	Localisation	Prise de vue
22	Mur avenue Charles de Gaulle	
21	Mur du Château_ Résidence du domaine de la Source	

25	Mur en pierre rue du Corbier	
----	------------------------------	--

→ Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- ✓ Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.).
- ✓ La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite.
- ✓ La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.

ARTICLE UB 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UB 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UB 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces verts repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.). Ils devront être

le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager.

- Les arbres et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

16.1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements.

16.2. Normes

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - ✓ Longueur : 5 mètres
 - ✓ Largeur : 2.50 mètres
- Et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagements et accès compris.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas excéder 5 % sauf impossibilité technique notoire.

16.3. Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat et de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 3 logements créés.

16.4. Le stationnement des vélos :

- Pour les bâtiments d'habitation collectifs :
 - ✓ Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) : L'espace réservé au stationnement sécurisé

des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.

- ✓ Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UB 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible un terrain doit avoir une entrée et une sortie à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le terrain d'assiette de l'opération doit disposer d'une voie d'entrée et d'une voie de sortie distincte à l'exception des secteurs soumis à OAP.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites à l'exception des secteurs soumis à OAP.
- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des besoins du service de collecte des ordures ménagères de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).
- Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la RD 222 et la RD 66.

ARTICLE UB 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être

dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UB 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UB 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspondant au tissu urbain diffus.

Informations

- ✓ La zone UC est couverte en partie par des secteurs à risque identifiés.
- ✓ La zone UC est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UC :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UC2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UC :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'Article UC2
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

- construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU, les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article UC2.
 - Au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile, les changements de destination à vocation d'habitat.
 - A l'angle de la rue Saint-Laurent et de la rue Neuve, les sous-sols.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale autorisée.
- Les constructions à vocation agricole à condition d'être liée à une exploitation existante déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 500 m² de surface de plancher et à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU sont seulement autorisées :
 - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m².

ARTICLE UC 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

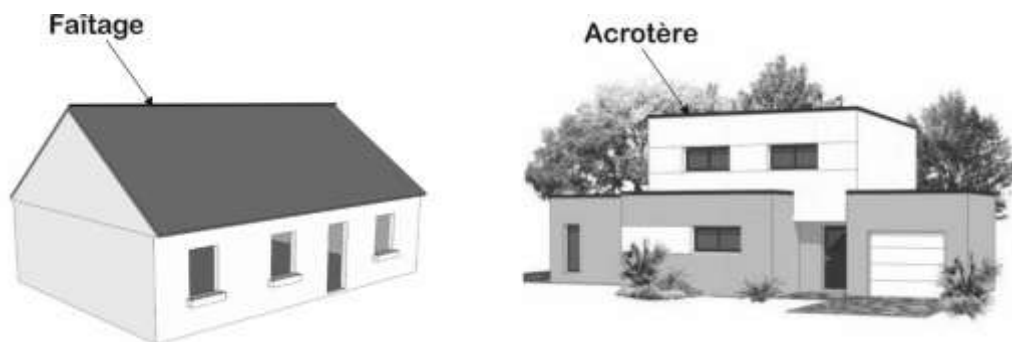
ARTICLE UC 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Dans les opérations de constructions de 10 logements et plus, 20% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage ou 6 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel



- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
 - Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation automobile
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum des voies existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 10 mètres de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 10 m de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Au-delà de la bande de 30 mètres sont autorisées :
 - ✓ Les constructions à destination d'annexes de moins de 50 m² ;
 - ✓ Les extensions des constructions à destination d'habitation dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 mètres des limites séparatives et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UC 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard, ...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Colorations :

- La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en

annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.4. Ouvertures :

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc..) sont interdites.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UC 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
10	Lavoir de Champbreton	
12	Lavoir de Speuse	

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

ARTICLE UC 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UC 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UC 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.
- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.
- Le remblaiement du fossé protégé et repéré sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU es interdit.
- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservées : leur comblement, remblaiement, drainage sont interdits. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE UC 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

16.1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements.

16.2. Normes

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2.50 mètres
- Et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagements et accès compris.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas excéder 5 % sauf impossibilité technique notoire.

16.3. Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat et de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamé.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 3 logements créés.

16.4. Le stationnement des vélos :

- **Pour les bâtiments d'habitation collectifs :**
 - ✓ Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
 - ✓ Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.
- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au

stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UC 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible un terrain doit avoir une entrée et une sortie à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le terrain d'assiette de l'opération doit disposer d'une voie d'entrée et d'une voie de sortie distincte.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites.
- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des besoins du service de collecte des ordures ménagères de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).
- Un seul accès par unité foncière est autorisé depuis la RD 222.

ARTICLE UC 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est Interdit.

ARTICLE UC 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les

eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.

- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UC 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation artistique et culturelle correspondant aux anciennes installations industrielles désaffectées.

Informations

- ✓ La zone UD est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 29/12/2010.
- ✓ La zone UD est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.
- ✓ Toutes les dispositions relatives à l'usage passé du site devront être prises en considération en cas de changement de destination.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UD :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UD2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓
	Restauration		
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau	✓	
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UD2 :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'Article UD2
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.
- Les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage ou en liaison avec les activités artistiques et ludiques.
- Les constructions et les réhabilitations à destination de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artistique et ludique.

ARTICLE UD 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE UD 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 20 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum de toutes les autres voies existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives soit en retrait.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UD 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Au sein des secteurs concernés par le PPRI, les clôtures en limites séparatives devront permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
4	Bâtiment d'origine de l'ancienne papeterie	

5	Ancien Moulin	
7	Construction à l'entrée de l'ancienne papeterie	
c	Vannage du moulin	
d	Cheminée	

g	Portail	
---	---------	--

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

ARTICLE UD 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UD 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UD 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur

implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.

ARTICLE UD 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UD 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Non réglementé

ARTICLE UD 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UD 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UD 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine correspond au hameau des Granges, dans lequel les capacités des équipements publics existants ne permettent pas d'admettre des constructions nouvelles. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Informations

- ✓ La zone UH est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone UH :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article UH2
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) ;
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m² ;
- Les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- La reconstruction des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

ARTICLE UH 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE UH 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UH 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum des voies existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la RD222.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m des limites séparatives et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UH 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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

- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Colorations :

La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.4. Ouvertures :

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc.) sont interdites.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UH 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
13	Grange aux lutins	

e	Plaque de cocher hameau des Granges	
---	-------------------------------------	--

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

ARTICLE UH 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 50 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UH 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UH 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementé

ARTICLE UH 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

→ Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UH 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

→ Non réglementé

ARTICLE UH 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

→ Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UH 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.

- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UH 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Définition de la zone

- ✓ Zone urbaine à vocation d'activités économiques

Informations

- ✓ La zone UX est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone UX :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UX2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		✓
	Hébergement	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat		
	Commerce de détail		✓
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone UX2 :

- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- ➔ L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de

construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions à destination d'habitat dans la limite de 50m² de surface de plancher par unité foncière, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la sécurité des activités implantées et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les extensions modérées des commerces de détails déjà implantés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tiers.

ARTICLE UX 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE UX 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 5 mètres de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 5 m.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres les unes par rapport aux autres.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

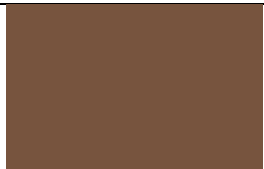
ARTICLE UX 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

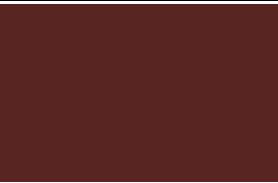
10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- L'ensemble des éléments annexes tels que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs conduits de ventilation, devra être Intégré dans la conception des toitures et des façades

10.2. Coloration

- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>

			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>	

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10 % de la superficie de l'ensemble de façades.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.

10.3. Clôtures

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2.50 mètres et être composées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE UX 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet

ARTICLE UX 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Les aires de stockage de matériaux à l'air libre doivent être masquées par des plantations de haies d'essences persistantes.
- Dans la bande d'espace vert à planter inscrite sur les plans de zonage. Il est exigé la plantation d'une haie vive et d'arbres de haute tige
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.

- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UX 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UX 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les arbres et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UX 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

16.1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements.

16.2. Normes

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2.50 mètres
- Et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagements et accès compris.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 % sauf impossibilité technique notoire.

16.3. Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'activités industrielles, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

16.4. Le stationnement des vélos :

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UX 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise de 8 mètres minimum et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).
- Les voies nouvelles en impasse elles devront être configurées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

ARTICLE UX 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

18.3. Eaux résiduaires professionnelles :

- Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics ou traitées sur place doivent être évacuées par une entreprise agréée.

ARTICLE UX 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE UX 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

On distingue sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel :

⇒ La zone AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Définition de la zone

- ✓ Zone à urbaniser soumise à orientation d'aménagement et de programmation.

Informations

- ✓ La zone AU est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone AU :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
6	530 m ²	Elargissement de la rue de la Grange aux Dîmes _ 4m d'emprise	Commune de Boissy-le-Châtel

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait. Sont interdits au sein de la zone AU :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article AU2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	
	Cinéma		
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 ou 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 secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

De plus sont également interdits en zone AU :

- ➔ Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement
- ➔ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- ➔ Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- ➔ L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Non réglementé

ARTICLE AU 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE AU 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au moins 30% des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel



- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel.
- Sur le secteur identifié sur le schéma d'aménagement  de l'OAP (document n°3) : la hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1+C maximum.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.

- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 5 m. Ce retrait est porté à 6 mètres minimum lorsque la façade comportera des ouvertures.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Colorations :

La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.4. Ouvertures :

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.5. Clôtures

- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc..) sont interdites.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme les murs de clôtures suivants

N°	Localisation	Prise de vue
19	Mur_ Pâturage de la Grange aux Dîmes	

20	Mur_ Pâture de la Grange aux Dîmes	
----	------------------------------------	--

→ Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- ✓ Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.).
- ✓ La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite.
- ✓ La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.

ARTICLE AU 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
- Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE AU 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE AU 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservées : leur comblement, remblaiement, drainage sont interdits. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.

ARTICLE AU 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

16.1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle. Des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements.

16.2. Normes

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2.50 mètres
- Et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25m² par emplacement, dégagements et accès compris.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas excéder 5 % sauf impossibilité technique notoire.

16.3. Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat et de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 3 logements créés.

16.4. Le stationnement des vélos :

- Pour les bâtiments d'habitation collectifs :
 - ✓ Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) : L'espace réservé au stationnement sécurisé

des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.

- ✓ Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public**, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux : L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE AU 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible un terrain doit avoir une entrée et une sortie à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le terrain d'assiette de l'opération doit disposer d'une voie d'entrée et d'une voie de sortie distincte.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise totale de 6 mètres minimum.
- Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des besoins du service de collecte des ordures ménagères de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptées à l'opération future (importance, nature, destination).

ARTICLE AU 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services

compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE AU 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE AU 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

On distingue sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel :

⇒ La zone A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Définition de la zone

- ✓ La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Informations

- ✓ La zone A est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 29/12/2010.
- ✓ La zone A est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone A :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
7	190 m ²	Fossé et passage de réseaux	Commune de Boissy-le-Châtel

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone A :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de l'Article A2.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installation nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif sous condition qu'elles ne soient pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole.
- Les extensions des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²
- Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement régulièrement édifiés (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination à vocation d'hébergement touristique et d'activités économiques sont autorisés.

ARTICLE A 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE A 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 5 m.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

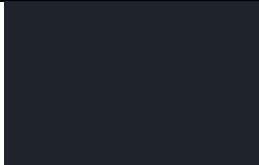
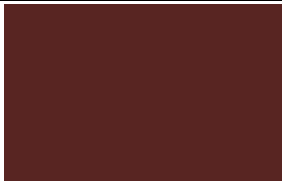
ARTICLE A 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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

10.2. Coloration

- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>	

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les couleurs vives peuvent être utilisées dans la limite de 10 % de la superficie de l'ensemble de façades.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.

10.3 Clôtures

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc....) sont interdites.

- Au sein des secteurs concernés par le PPRI, les clôtures en limites séparatives devront permettre l'écoulement des eaux.

10.4. Pour les constructions d'habitation et les annexes

- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard, ...)
- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites
- La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.
- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE A 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE A 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE A 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE A 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité,

l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.

- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservées : leur comblement, remblaiement, drainage sont interdits. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE A 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Non réglementé

ARTICLE A 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE

RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE A 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

On distingue sur le territoire communal de Boissy-le-Châtel :

⇒ La zone N

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Définition de la zone

- ✓ La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

Informations

- ✓ La zone N est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 29/12/2010.
- ✓ La zone N est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°4 du présent règlement.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone N :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
4	200 m ²	Renforcement de la défense Incendie (bâche)	Commune de Boissy-le-Châtel

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les travaux aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sous condition qu'elles ne soient pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière.
- Les extensions des habitations existantes régulièrement édifiées dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²
- Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement régulièrement édifiés (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE N 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE N 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif, à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum des voies. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 6 mètres de l'alignement et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives de propriété, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m. Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure à 3m des limites séparatives et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment préexistant.
- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

10.1. Dispositions générales

- Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard...)
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises :
 - lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ;
 - lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat ;
 - pour la gestion des eaux pluviales.

10.2. Toitures

- Les constructions d'habitation (sauf les annexes et les extensions) doivent être couvertes d'une toiture à 2 pentes par volume, éventuellement avec croupe, comprises entre 35° et 45° recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre et brun) de la tuile.
- Pour toutes les constructions et les annexes les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites

10.3. Colorations :

La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence en annexe n°3 du présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

10.4. Ouvertures :

- Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

10.5. Clôtures

A l'exception des cas prévus à l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre ;
- Elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
- Elles seront en matériaux naturels ou traditionnels.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières pourront être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

ARTICLE N 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

11.1. Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions suivantes :

N°	Localisation	Prise de vue
1	Lavoir	
15	Lavoir des Avenelles	
a	Ancien pont de chemin de fer	
j	Ancien cimetière	

- Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

11.2. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme les murs de clôtures suivants

N°	Localisation	Prise de vue
22	Mur des Avenelles	

- Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :
- ✓ Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.).
 - ✓ La mise en peinture des murs identifiés est interdite.
 - ✓ La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.

ARTICLE N 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du présent règlement).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE N 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.
- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être

conservées : leur comblement, remblaiement, drainage sont interdits. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Non réglementé

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE N 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Non réglementé

ARTICLE N 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation) ou de l'imperméabilisation (voirie, espaces de stationnement, ...) , les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle ou à l'échelle du périmètre de projet puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service de l'autorité compétente.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

ARTICLE N 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre VI : Dispositions applicables aux espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 13-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

2° L'État peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'Article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'Article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'Article L.113-3, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'Article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'Article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code Forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du Code Forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'Article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du Code Forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'Article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Surface totale des Espaces Boisés Classés inscrits au PLU :180 hectares 98 ares

Annexes

ANNEXE N°1
REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE
LA VALLEE DU GRAND MORIN DE MEILLERAY A
DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX



Direction
départementale
des territoires

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Service
Environnement
et Prévention des
Risques

Pôle Prévention des
Risques et Lutte contre
les Nuisances

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES PRÉVISIBLES D'INONDATION DE LA VALLÉE DU GRAND MORIN DE MEILLERAY À DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX

RÈGLEMENT



Crue de 1958 dans Coulommiers

« LA DÉFINITION QUE JE DONNE DU RISQUE MAJEUR, C'EST LA MENACE SUR L'HOMME ET SON ENVIRONNEMENT DIRECT, SUR SES INSTALLATIONS, LA MENACE DONT LA GRAVITÉ EST TELLE QUE LA SOCIÉTÉ SE TROUVE ABSOLUMENT DÉPASSÉE PAR L'IMMENSITÉ DU DÉSASTRE ».

HAROUN TAZIEFF.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
2010/DDT/SEPR/487 en date du 29 décembre 2010
Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général de la Préfecture
signé
Serge GOUTEYRON

Règlement modifié après enquête publique
décembre 2010

SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 : Champ d'application 3

Article 2 : Effets du plan de prévention des risques d'inondation 3

TITRE II - DÉFINITIONS DE TERMES UTILISÉS 5

TITRE III - RÈGLEMENT

Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge 12

Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone marron 18

Chapitre 3 : Dispositions applicables en zone jaune foncé 24

Chapitre 4 : Dispositions applicables en zone jaune clair 30

Chapitre 5 : Dispositions applicables en zone bleu foncé 36

Chapitre 6 : Dispositions applicables en zone bleu clair 43

Chapitre 7 : Dispositions applicables en zone verte 49

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire des 17 communes riveraines du Grand Morin Amont.

Il concerne la prévention du risque d'inondation, lié aux débordements de ce cours d'eau

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 modifié, le territoire inclus dans le périmètre du présent plan a été divisé en sept zones réglementaires : zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair, et verte. Les parties du territoire non couvertes par une de ces zones ne font l'objet d'aucune réglementation au titre du présent plan.

Conformément aux textes précités et en application de la circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable, le présent règlement définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones.

Par ailleurs, les dispositions du présent plan visent à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation, conformément à l'article L.562-8 du code de l'environnement.

Les principes du zonage et du règlement sont exposés dans la notice de présentation du présent PPRI.

Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

En matière d'urbanisme

Le présent plan est une servitude d'utilité publique et, à ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des règles, éventuellement plus restrictives, contenues dans le plan local d'urbanisme de chacune des communes concernées, notamment en matière d'extension de construction, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation du sol.

Conformément à l'article L.562-5 du code de l'environnement, le non respect des dispositions du présent plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

En matière de sécurité civile

L'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile a créé le **Plan Communal de Sauvegarde**. Ce dispositif précisé par le décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005, doit être élaboré dans le délai de 2 ans à compter de l'approbation du PPRI.

Outil utile au maire dans son rôle d'acteur majeur de la gestion d'un événement de sécurité civile, ce nouveau plan s'intègre dans l'organisation générale des secours. Il forme avec les plans ORSEC une nouvelle chaîne complète et cohérente de gestion des événements portant atteinte aux populations, aux biens et à l'environnement. Organisant la réponse de proximité en prenant en compte l'accompagnement et le soutien aux populations ainsi que l'appui aux services de secours, le PCS est le maillon local de l'organisation de la sécurité civile. Il peut être intercommunal.

En matière d'indemnisation par les assurances au titre des catastrophes naturelles

Selon les dispositions du code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard :

- **des biens et activités situés dans des terrains classés inconstructibles** par un plan de prévention des risques naturels majeurs et construits ou établis sur ces terrains postérieurement à la publication du PPR (C. ass., art. L. 125-6, al.1) ;
- **des biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles administratives** en vigueur lors de leur mise en place et qui tendent à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle (C. ass., art. L. 125-6, al. 2). 274 *Série 6 : Indemnisation.*

En outre, le Bureau central de tarification peut, dans certains cas, exonérer les assureurs de l'obligation d'assurer certains biens lorsqu'il estime que les risques concernés présentent "une gravité exceptionnelle", "compte tenu des circonstances de l'espèce" (C. ass., art. R. 125-8) ou à l'égard des biens et activités existant préalablement à la publication d'un PPR lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne s'est pas conformé dans un délai de cinq ans aux mesures concernant l'existant (C. ass., art. L. 125-6 al.5).

Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation

Les dispositions définies ci-après sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages des biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des prescriptions destinées à prévenir les dommages.

TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS

Aléa « inondation »

Phénomène naturel, ici débordement du cours d'eau, susceptible de provoquer des dommages. Il est caractérisé par sa fréquence et son intensité (hauteurs et durées de submersion, vitesses d'écoulement).

Les hauteurs d'eau figurant sur les cartes d'aléas sont calculées par différence entre l'altitude de la ligne d'eau de référence et le niveau du sol à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques. Toutes les parties du lit majeur, situées à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence ou de la ligne d'eau de référence sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

Les profils en travers constitutifs du modèle et pris en compte dans le présent règlement ont été reportés sur le plan de zonage réglementaire. Les hauteurs d'eau figurant sur les cartes d'aléas sont calculées par différence entre l'altitude de la ligne d'eau de référence et le niveau du sol à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques. Toutes les parties du lit majeur, situées à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de la crue centennale modélisée sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

Annexes

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, serres

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est défini comme la surface au sol du ou des bâtiments rapportée à la superficie de l'unité foncière. Toutefois, pour l'application du présent règlement, il ne sera pas tenu compte de la surface des parties de bâtiment construites au-dessus des cotes de la ligne d'eau de référence sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Construction en "dent creuse"

Dans un alignement urbain existant, constitue une "dent creuse" un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie. A contrario, n'est pas une "dent creuse" la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation.

En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes dans le quartier ou le secteur.

Crue

Montée plus ou moins brève du niveau d'un cours d'eau jusqu'à un maximum.

La période de retour (ou de récurrence) d'une crue est la moyenne à long terme du nombre d'années séparant une crue de grandeur donnée d'une seconde crue d'une grandeur égale ou supérieure.

La crue dite « centennale » est calculée en fonction d'une série statistique plus ou moins longue qui aura permis de faire une moyenne sur 100 ans, mais qui ne retranscrira pas forcément la réalité. Lorsqu'une crue "centennale" vient de se produire, cela ne veut pas dire que la prochaine se reproduira dans 100 ans, mais qu'en fait cette même crue a, dès l'année suivante, une chance sur 100 de se reproduire.

Destination des constructions (changement de destination)

La destination des constructions mentionnée dans le présent règlement fait référence aux différentes destinations définies par le code de l'urbanisme.

Enjeux

Personnes, biens et activités situés dans une zone susceptible d'être affectée par un phénomène naturel, en l'occurrence la crue d'un cours d'eau.

Entité foncière

L'entité foncière au sens du présent règlement est l'ensemble des unités foncières maîtrisées par un même aménageur.

Équipement collectif

Installations et bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général employé dans les plans locaux d'urbanisme pour les emplacements réservés.

Établissement sensible

Tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants (hôpitaux, maisons de retraite, centres d'hébergement, maternités etc) ainsi que les établissements pénitentiaires.

Établissement stratégique

Établissement disposant de bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public (centre de secours, commissariat, caserne, bâtiments contribuant au maintien des communications, centres de météorologie, établissements de chirurgie et d'obstétrique, établissements de santé qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves)

Extension de bâtiment

Une extension s'entend comme un projet visant à augmenter l'emprise au sol du bâti existant à l'exception des terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

Ainsi, la surélévation d'un bâtiment existant sans augmentation de l'emprise au sol n'est pas une extension au sens du présent règlement.

Fluides

Dans le présent règlement les fluides regroupent :

- l'eau potable ;
- les eaux usées et les eaux pluviales ;
- les courants forts (haute, moyenne et basse tension) ;
- les courants faibles (sécurité, alarmes, téléphonie, transmission de données, etc.) ;
- les fluides caloporteurs ;
- les hydrocarbures (liquides ou gazeux) ;
- les produits industriels transportés dans des canalisations.

Les locaux et équipements techniques associés aux réseaux publics de fluides ou aux réseaux d'intérêt général comprennent notamment les postes de relèvement, les stations de pompage, les bassins de régulation, les stations d'épuration d'eaux usées, les unités de production et les réservoirs d'eau potable.

Isolat

Terrain inondable ou hors d'eau, cerné de zones inondables présentant une classe d'aléa supérieure. Il est caractérisé par un accès difficile voire impossible. Par convention, les isolats épousent la classe d'aléa supérieure précitée et le règlement de la zone associée.

Ligne d'eau de référence

Pour une construction ou un aménagement donné, les cotes de la ligne d'eau de référence à retenir sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux profils en travers (PT) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

calcul des cotes (ou altitude) de la ligne d'eau de référence pour un projet

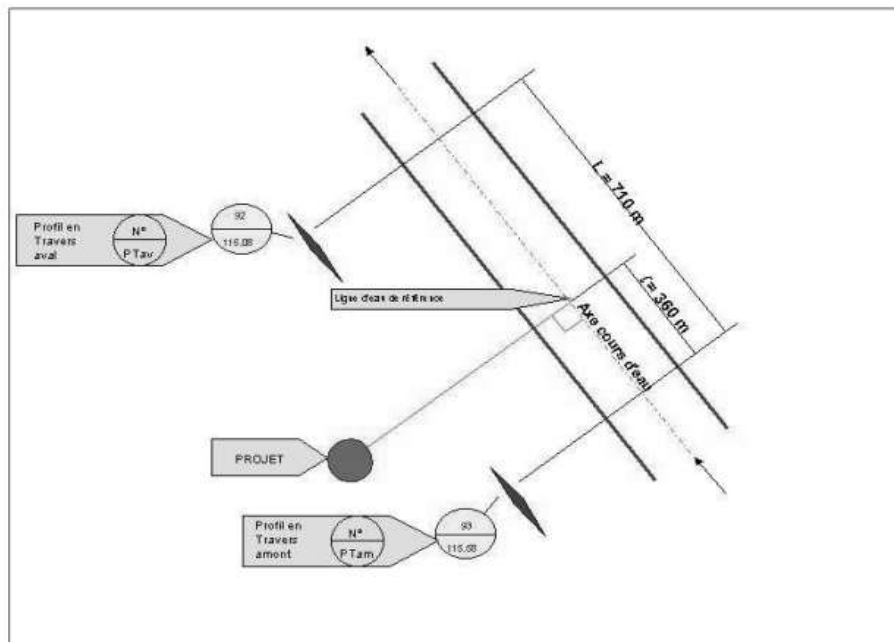
$$\text{cotes de la ligne d'eau de référence} = \text{PTam} - \frac{(\text{PTam} - \text{PTav}) \times l}{L}$$

avec :

cote de la ligne d'eau de référence = cote de la ligne d'eau de référence applicable au droit du projet,
 PTam = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) amont,
 PTav = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) aval,
 L = longueur entre les PT amont et aval,
 l = longueur entre le PT amont et le point de contact entre la projection de la droite perpendiculaire à l'axe du fleuve et l'axe du fleuve.

L'unité est le mètre.

Le schéma suivant définit les paramètres de la formule avec un exemple de calcul.



Exemple de calcul :

$$\text{cote de la ligne d'eau de référence} = 115,58 - \left[\frac{(115,58 - 115,08) \times 360}{710} \right] = 115,33$$

Lit majeur

Le lit majeur est le lit en eau lors de la plus grande crue connue. A chaque débordement, le cours d'eau occupe toute ou partie du lit majeur.

Lit mineur

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace d'écoulement des eaux formé d'un chenal unique ou de plusieurs bras et de bancs de sables ou galets, recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

Mesures hydrauliques correctives

Mesures qui permettent de reconstituer à l'identique les fonctions hydrauliques existantes avant la réalisation du projet.

Quand des mesures hydrauliques correctives sont prescrites, l'incidence d'un aménagement ou d'une construction doit être nulle (à la précision relative près du modèle hydraulique utilisé) sur les points suivants :

- la vitesse d'écoulement ;
- les cotes de la ligne d'eau ;
- la capacité de stockage des eaux pour toute crue débordante.

La conservation des capacités de stockage doit être recherchée, en sus de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement, sur la même entité foncière.

Niveau complet habitable d'un logement (règle dite du duplex)

Est considéré comme un niveau complet habitable d'un logement un niveau habitable dont la SHON est supérieure à 30 % de la SHON affectée à l'habitation. Dans tous les cas, la SHON du niveau complet habitable doit être supérieure à 20 m².

Opération d'aménagement

Les opérations d'aménagement sont les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis de construire groupés, les opérations de restauration immobilière, les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés, ainsi que les opérations menées par les associations foncières urbaines (AFU).

Plancher fonctionnel (premier)

Il s'agit du plancher le plus bas d'une construction, où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, artisanat, commerce, service), à l'exception de l'habitat.

Plancher habitable (premier)

Il s'agit du plancher le plus bas d'une construction, comportant une ou plusieurs pièces de vie servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains.

Plan local d'urbanisme

Pour l'application du présent règlement, cette terminologie regroupe les plans locaux d'urbanisme issus de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ainsi que les plans d'occupation des sols encore en vigueur à la date d'approbation du présent plan.

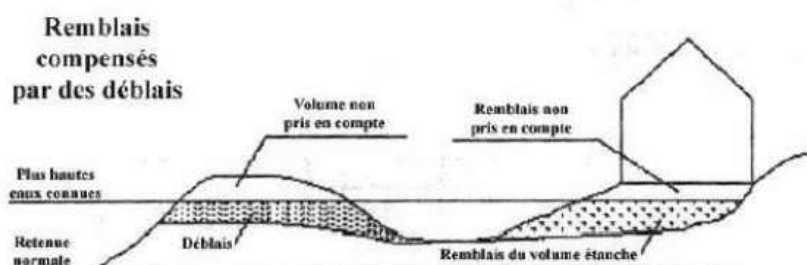
Reconstruction

Au sens du présent règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment, en remplacement sur la même unité foncière, d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par un sinistre, à surface de plancher hors œuvre nette équivalente à la surface existante à la date d'approbation du présent plan.

La reconstruction ne devra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ni l'emprise au sol du bâtiment détruit par le sinistre.

Remblai (équilibre remblais/déblais)

Le volume de remblai doit être compensé, pour chaque crue débordante, par un volume de déblai au moins égal, soustrait du terrain naturel au-dessus du niveau moyen de la nappe alluviale. Pour le calcul des volumes remblais/déblais, seules les surfaces inondables par débordement et situées sous les cotes de la ligne d'eau de référence seront prises en compte. La stabilité du remblai devra être étudiée en tenant compte de la vitesse effective de l'eau.



Risque naturel

Le risque est un événement dommageable doté d'une certaine probabilité, qui est la conséquence d'un aléa survenu dans un milieu vulnérable. Il résulte de la conjonction d'un aléa et d'un enjeu (humain, économique, environnemental), la vulnérabilité étant la mesure des dommages de toutes sortes rapportés à l'intensité de l'aléa.

Terrain naturel (niveau du)

C'est le niveau de référence avant travaux sans remaniement préalablement apporté, et tel qu'indiqué sur le plan masse joint à la demande d'occupation du sol. Ce niveau de référence doit être rattaché au NGF 69.

Unité foncière

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire. En cas de division, les unités foncières seront celles existantes à la date d'approbation du présent PPRI.

Vulnérabilité

Au sens le plus large, elle exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine. La première traduit généralement le degré d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée. Elle désigne aussi quelquefois la valeur de l'endommagement (calcul du coût des dommages). La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale. Elle s'élargit également à d'autres composantes de la société (sociales, psychologiques, culturelles, etc.) et tente de mesurer sa capacité de réponse à des crises, notamment par les moyens de secours que doit mettre en œuvre la collectivité.

Zonage réglementaire

Pour l'application du présent règlement, les dispositions aux unités foncières et constructions concernées par deux zones réglementaires différentes sont celles suivantes :

- Pour les unités foncières non bâties, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant ;
- Pour les unités foncières bâties, c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant au bâti qui s'applique ;
- Pour les extensions de construction, c'est le règlement de la zone la moins contraignante s'appliquant au bâti existant, qui s'applique.

Zone de grand écoulement

Zone du Grand Morin correspond à son lit mineur et ses débordements adjacents sous des lames d'eau supérieures à 1 mètre, et qui sont animés par une vitesse d'écoulement généralement supérieures à 0,5 m par seconde.

Zone d'expansion de la crue

Zone de stockage du lit majeur jouant un rôle essentiel dans le laminage des crues. Les vitesses d'écoulement y sont faibles à nulles.

TITRE III - RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Caractère de la zone rouge :

Cette zone correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux, à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats¹ présentant un accès difficile voire impossible² en cas de crue. Dans ce type de zone, toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

¹ Cf. Titre II – définitions des termes utilisés

² notamment pour les secours

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1**2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logements ;
- La surélévation des biens existants ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.) ;

13

- Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes

15

multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf pour les extensions ;
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces

mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions).

En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

Caractère de la zone marron :

Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats¹ présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue.

Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.

Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

¹ cf. Titre II – Définitions des termes utilisés utilisés

**Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT
DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1****2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logements ;
- La surélévation des biens existants ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 .
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;

19

- Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants.

**Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS
ET INSTALLATIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

**Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS
VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

21

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

Caractère de la zone jaune foncé :

Cette zone correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux.

Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logements ;
- La surélévation des biens existants ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m² ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;

25

- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions d'annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;

26

- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escaliers, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

Caractère de la zone jaune clair :

Cette zone correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation.

La construction et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

30

- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logements ;
- La surélévation des biens existants ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ; si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

- sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
 - La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
 - Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
 - Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
 - Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation individuelle, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,30 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles, au-dessus du terrain naturel, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
 - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

Caractère de la zone bleu foncé :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens. La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en "dent creuse" de l'urbanisation. Par contre, la construction et l'extension de locaux à usage d'activités économiques y sont autorisées sous certaines conditions.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

**Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS
VISÉES À L'ARTICLE 1****2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logements ;
- La surélévation des biens existants ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments .

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;

37

- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération ;
- Les extensions d'habitation individuelle ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité sous réserve qu'il n'y ait pas de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à la mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services en dehors des opérations d'aménagement ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ainsi que les aires de stationnement non couvertes ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

Les mesures de prévention énumérées ci-après s'imposent aux biens et activités existants :

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;

- Les terrains de camping caravaning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et des équipements collectifs, ne devra pas excéder 0,60 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
 - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parages et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

Caractère de la zone bleu clair :

Cette zone correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé.

La construction d'habitations nouvelles y est admise en "dent creuse" ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économique y est également admise sous certaines conditions.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

43

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- La surélévation des biens existants ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et sous réserve que chaque logement nouvellement créé comporte un niveau complet habitable³ situé au dessus de la ligne d'eau de référence ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments .

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ou collectives ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et/ou des locaux à usage d'habitation, sous réserve de l'élaboration d'un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles à usage d'habitation. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;

³ Cf. Titre II - Définition des termes utilisés- p.8.

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, en dehors des opérations d'aménagement ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

Les mesures de prévention énumérées ci-après s'imposent aux biens et activités existants :

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;

45

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;
- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, et pour les établissements sensibles, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- Lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment, le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
- Le coefficient d'occupation du sol pour les locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, ne devra pas excéder 1,20 (sans toutefois dépasser celui éventuellement

46

fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;

- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage mixte, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de

47

prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcs et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

Caractère de la zone verte

Cette zone correspond aux "centres urbains" qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque.

Toute nouvelle construction y est a priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 1

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

49

- La surélévation des biens existants ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre mais sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, sous réserve que chaque nouveau logement créé comporte un niveau complet habitable⁴ situé au-dessus de la cote de la ligne d'eau de référence ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les constructions et les extensions d'habitations individuelles ou collectives, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, sous réserve toutefois, pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'élaborer un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

⁴ Cf. Titre II - Définitions des termes utilisés- p.8

- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ainsi que les aires de stationnement non couvertes ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

Les mesures de prévention énumérées ci-après s'imposent aux biens et activités existants :

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée desdits biens à la date d'approbation du présent plan ;
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de

51

l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;

- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 2 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs, sauf pour la reconstruction de bâtiments sinistrés en cas d'impossibilité technique ou architecturale. Elles s'imposent aussi aux biens et activités existants en cas d'extension des constructions, et ce dans la limite des éléments concernés par les travaux.

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les constructions ou les extensions de locaux réservés à un autre usage que l'habitation, dont le niveau de plancher pourra être au niveau de la voirie existante. Il est toutefois recommandé, dans la mesure du possible, de prévoir un premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ou du moins au niveau de ceux des locaux proches ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;

52

- e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
- f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

4-3 Prescriptions relatives aux parcs et stockages

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues ;

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

ANNEXE N°2

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES

Espèce	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Mimosa argenté
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule
<i>Acer negundo</i> L.	Érable Negundo
<i>Aiianthus altissima</i> (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroise élevée
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochie élevée
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident à feuille connées
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Bardon Andropagon
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome faux Uniola
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Ficoïde doux
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse Ambroisie
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascerson & Graebner	Herbe de la pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souche vigoureux
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodea à feuilles étroites
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cillé
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Impatiens des jardins
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur

<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille à turion
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied de chèvre
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilatée
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux acacia
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud africain
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron

Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL - Document actualisé avec les données du CBNBP (liste proposée dans le cadre du Porter à connaissance du SAGE des Deux Morin – Novembre 2017.

ANNEXE N°3

PALETTE CHROMATIQUE ENDUITS ET MENUISERIES

Enduits et menuiseries palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits



Menuiseries



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - caue77@wanadoo.fr - www.caue77.fr - Edition 02/2018

ANNEXE N°4 : RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Depuis le 1er janvier 2020 des dispositions réglementaires s'appliquent dans les zones d'exposition moyenne à forte de retrait et gonflement d'argiles.

En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le Code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu:

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de

construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols)

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

CONSTRUIRE EN TERRAINS ARGILEUX : GUIDE DES BONNES PRATIQUES



Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit transmettre l'étude géotechnique de conception au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est fortement sensible aux variations de teneur en eau.



Ainsi, il se rétracte lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et gonfle
lorsque l'apport
en eau est impor-
tant en période
pluvieuse ou
humide...

Il s'agit du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site **ERRIAL** me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

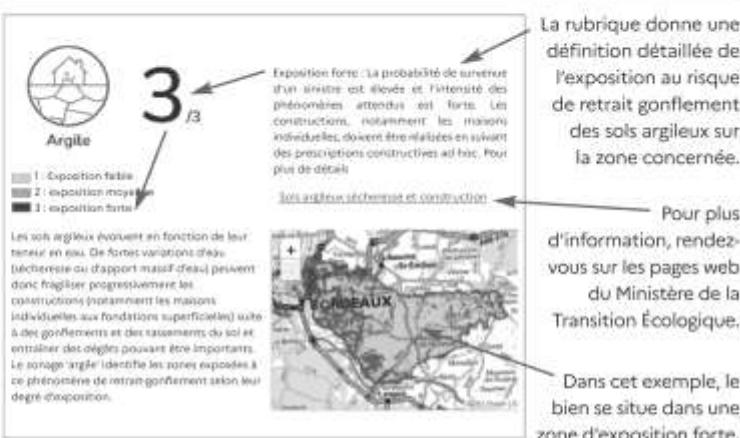
Code de la parcelle
84-115 ou 84-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge
du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ? Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le maître d'ouvrage est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le maître d'œuvre, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le constructeur, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Si vous êtes maître d'ouvrage vous pouvez faire appel:

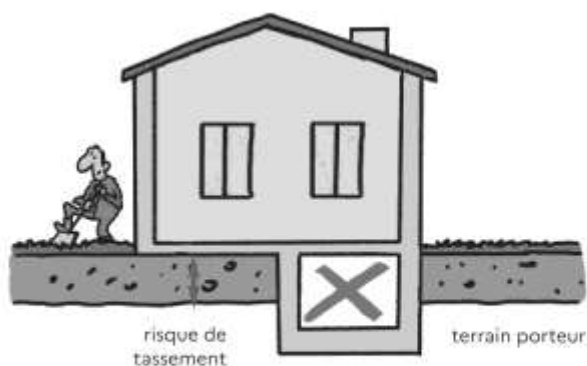
- ✓ soit à un maître d'œuvre qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;
- ✓ soit à un constructeur qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



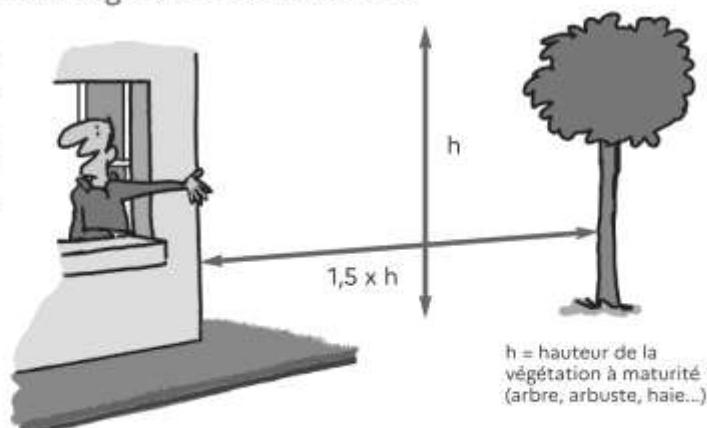
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

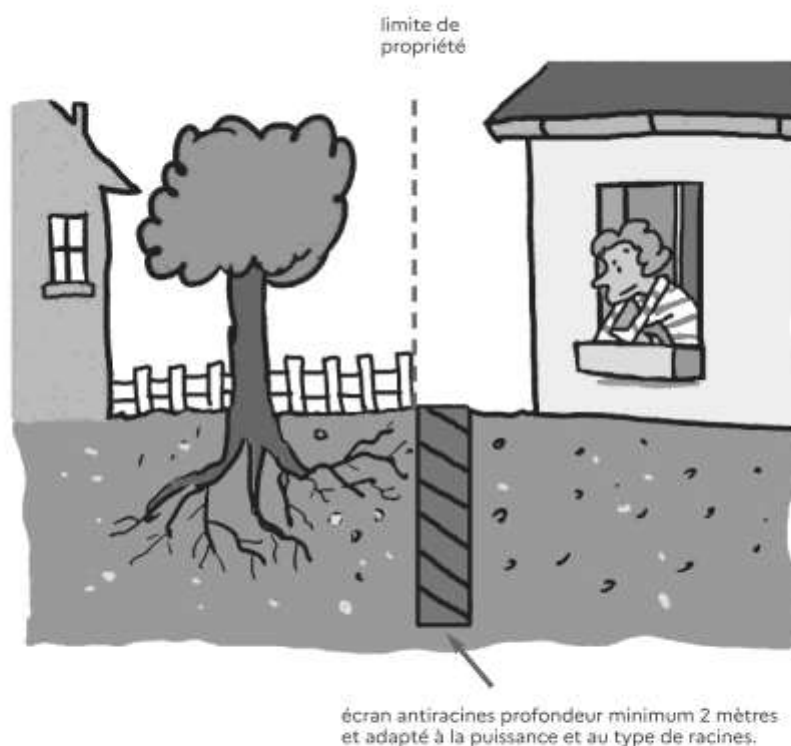
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

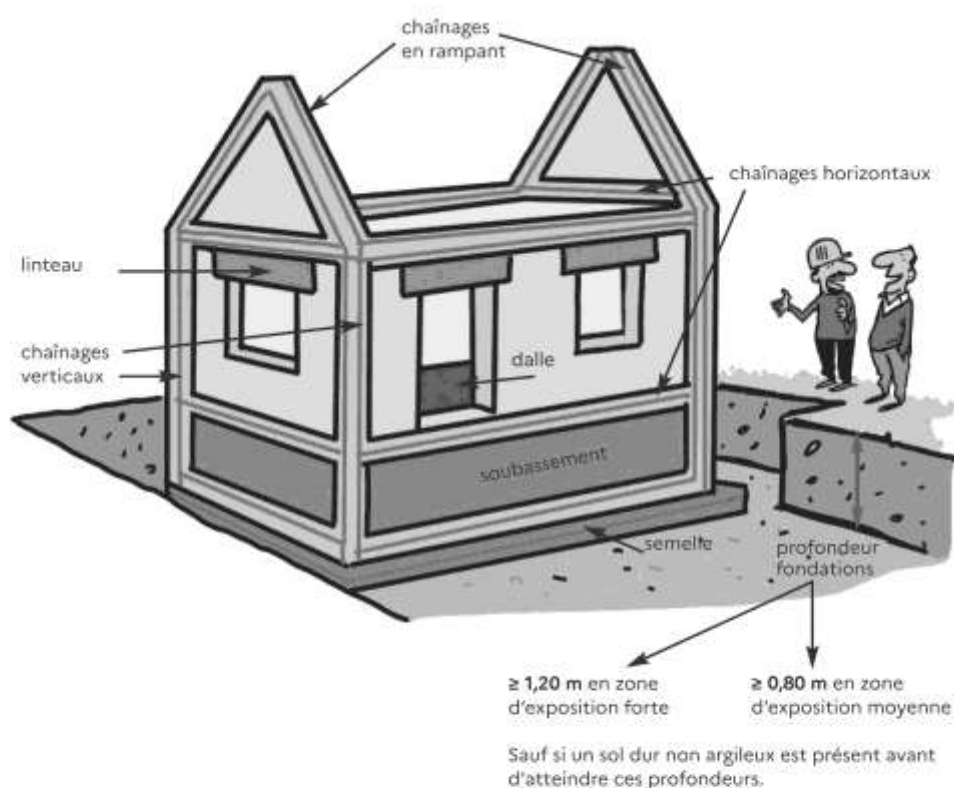
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP

Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia

92055 La Défense

France

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

**EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES
ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS
L’HABITAT INDIVIDUEL »**

Guide disponible sur www.georisques.gouv.fr

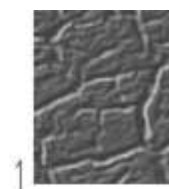


face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

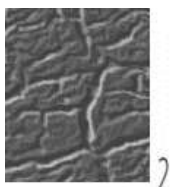
Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction.....	2
1. Face à quel phénomène ?.....	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?	
Les effets de la dessiccation sur les sols	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
Les désordres au gros-œuvre	
Les désordres au second-œuvre	
Les désordres sur les aménagements extérieurs	
L'évaluation des dommages	
2. Le contrat d'assurance	11
3. Comment prévenir ?.....	12
3.1 La connaissance ; cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie	16
Fiches.....	17



Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

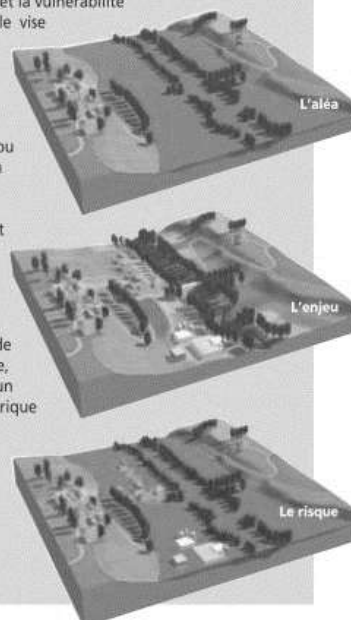
Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

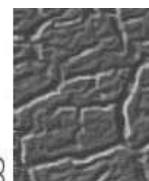
La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise la réduction des dommages, liés à la

survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.





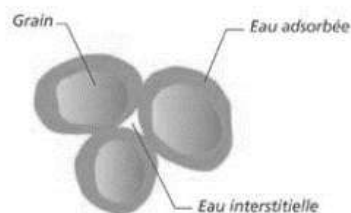
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :

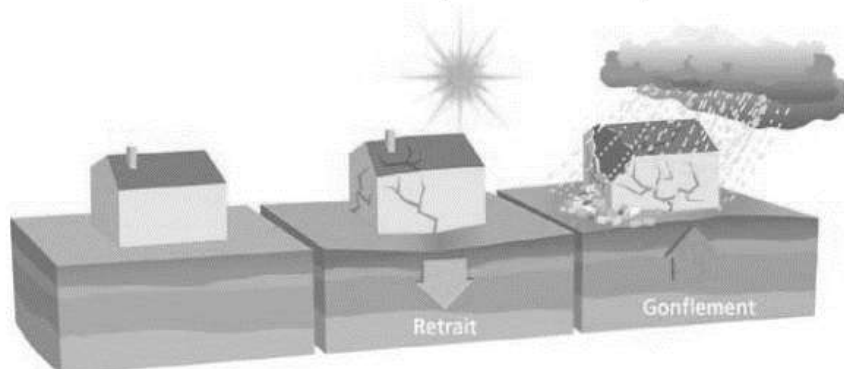


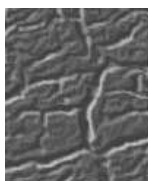
- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;

- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.





4

Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercrystallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

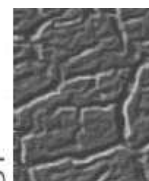
Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

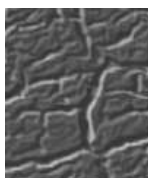
1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

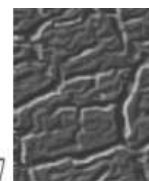
Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

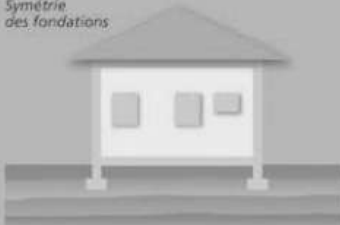
Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

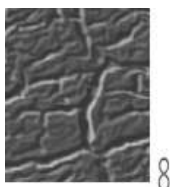


6

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées. La susceptibilité est fonction, en premier lieu : - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.
Le contexte hydrogéologique		C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont : - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction : - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.



La géomorphologie	<i>Symétrie des fondations</i>  <i>Dissymétrie des fondations</i> 	Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène : - un terrain en pente entraîne souvent une dissymétrie des fondations d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval. - cet effet peut être renforcé par une différence de nature de sol à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval). - alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les eaux de ruissellement ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol. - l'orientation constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.
La végétation	 <i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i>	Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de bilan hydrique négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par : • un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ; • un lent déplacement du sol vers l'arbre. Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une semelle filante. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester. On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences. Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards. Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.



8

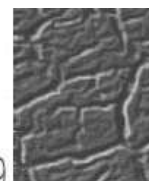
Les défauts de construction		Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres. L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
Les conditions climatiques		Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.
Les facteurs anthropiques		Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence : - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles. L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

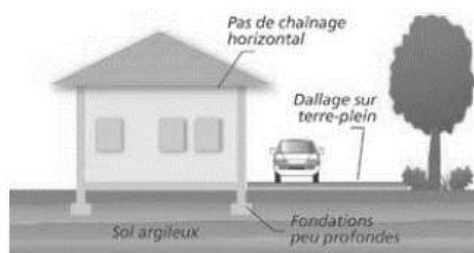


- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

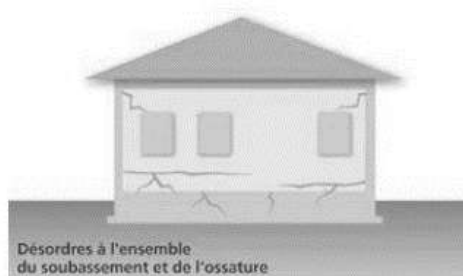
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

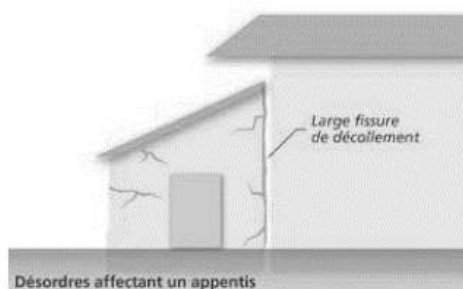
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les

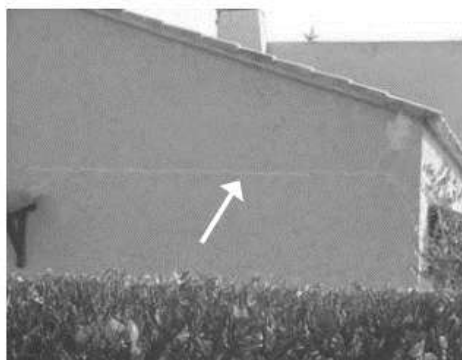


ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

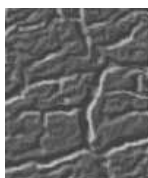
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.



10

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.



Source : Alp Géorisques.

Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



Source : www.argiles.fr

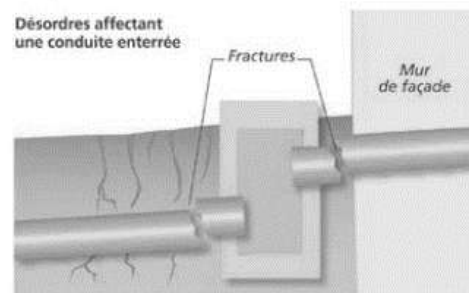
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp Géorisques.

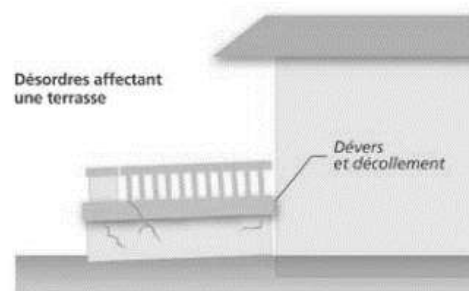
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- Étirement, mise en compression, voire **rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).

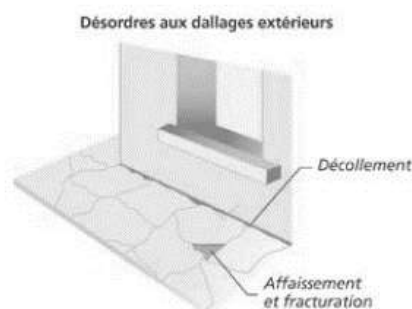


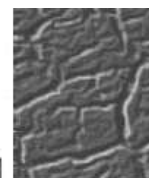
Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles**, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.





- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50 % de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-cœuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

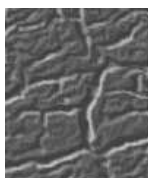
Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.



12

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

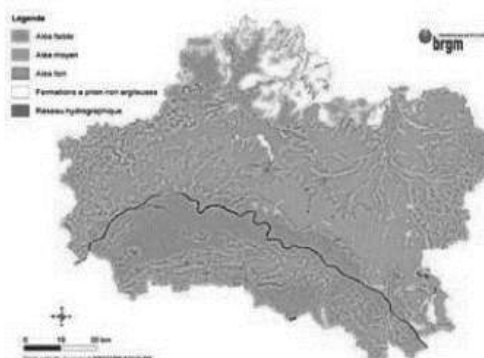
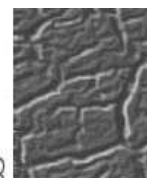
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

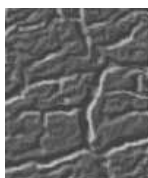
Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.



14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

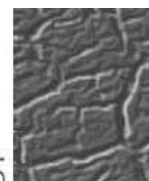
existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.





l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

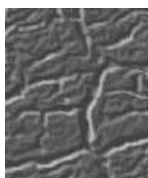
3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ *Sécheresse et construction - guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ *Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions – Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ *Retrait-gonflement des sols argileux - méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ *Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret* ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chainage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs

	Mesure simple
	Mesure technique
	Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles

	Mesure concernant le bâti existant
	Mesure concernant le bâti futur
	Mesure applicable au bâti existant et futur
	Remarque importante

Fiche n° 1

ADAPTATION DES FONDATIONS



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

Caniveau d'évacuation
des eaux de ruissellement

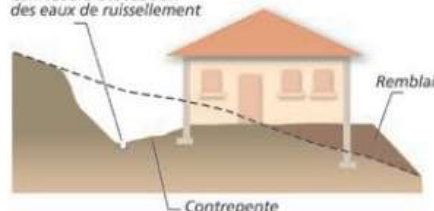
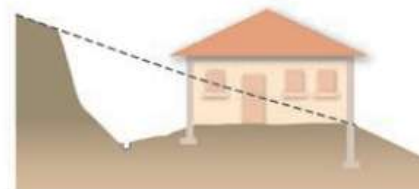


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2

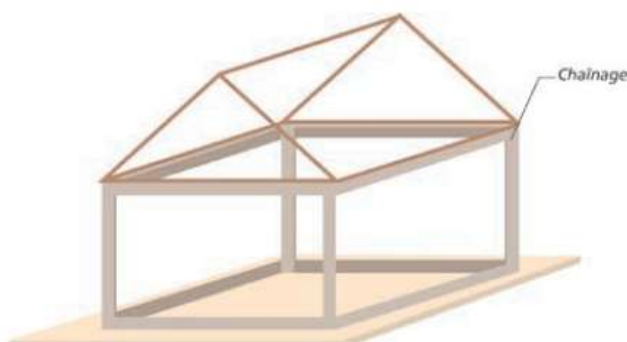
RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE
DU BÂTIMENT

Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernant des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT	
Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.	Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.	
Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.		
Schéma de principe		
 Trottoir périphérique largeur 1,50 m		
Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :		
- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).		
Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.		
 Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.		
Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].		
À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.		

Fiche n°4

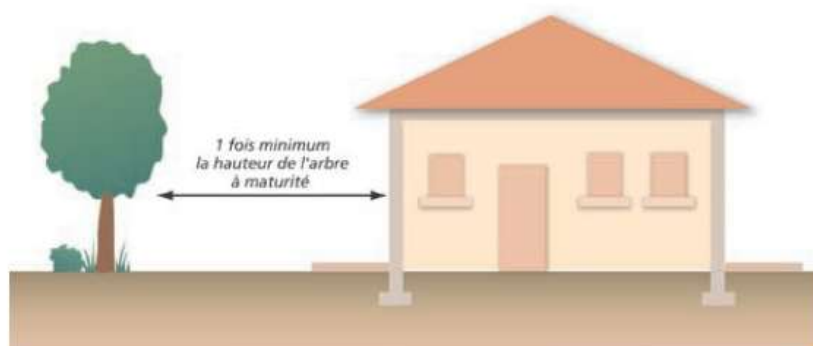
ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe



Suite page suivante

Fiche n°4

ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

 **Mesure alternative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Fiche n°5

CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

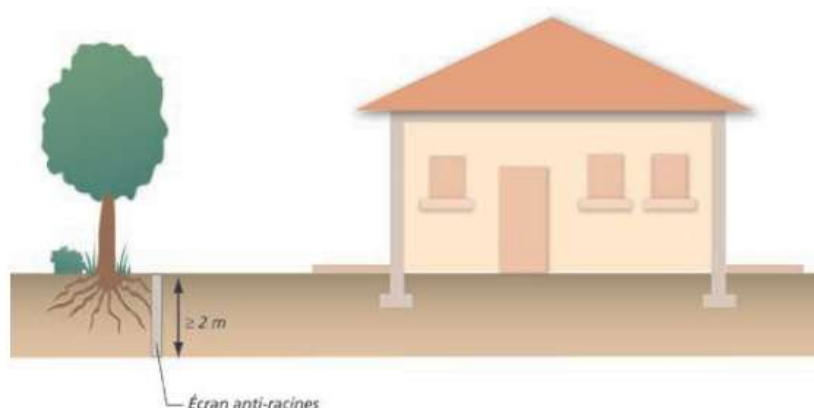


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.



Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

Fiche n°6

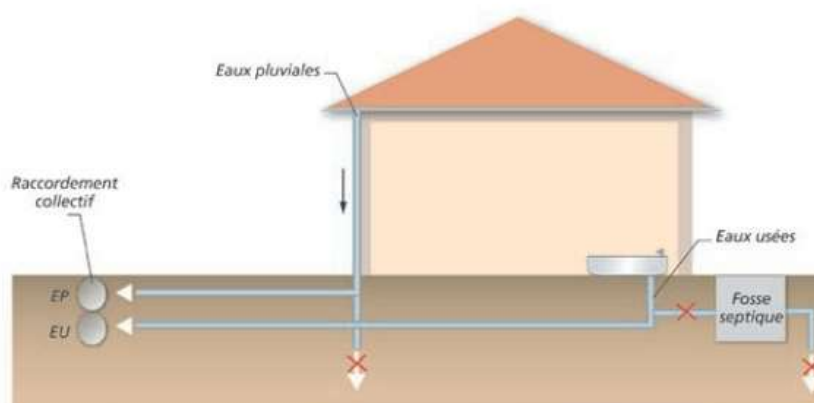
RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX
AU RÉSEAU COLLECTIF

Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).

Fiche n°7

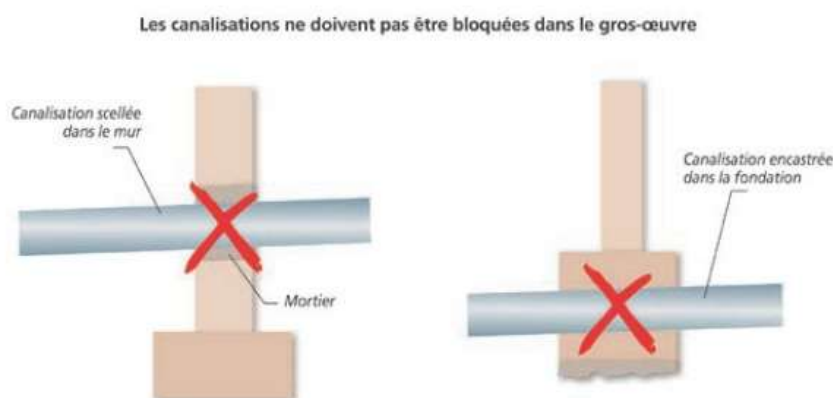
ÉTANCHÉIFICATION
DES CANALISATIONS ENTERRÉES

Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

Fiche n°8

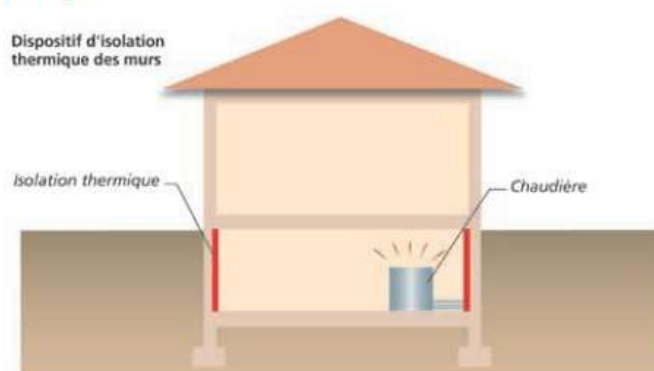
LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE
SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL

Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2\text{K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Fiche n°9

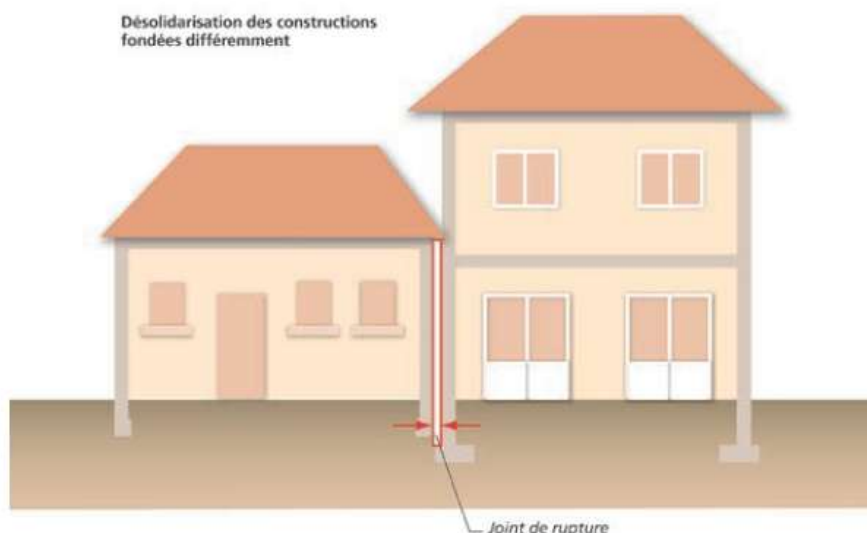
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

Fiche n°10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

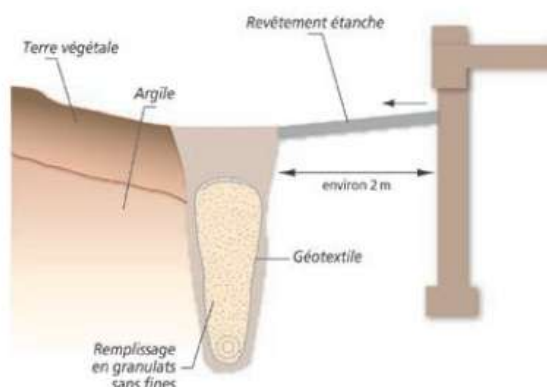


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

 En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

ARTICLE N°5
REGLEMENTS DE LOTISSEMENT APPLICABLE



M. Pierre Rousset

2 rue de la Mairie

43320 FIX-SAINT-GENEY

Jean-Michel WETZEL

Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme

23 JAN 2017

Le Maire,

Département de SEINE ET MARNE Commune de BOISSY LE CHATEL Lotissement LE PRE DES GRANGES



PA10 - REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne
BP12 - 77910 Varreddes

Tél : 01 64 33 16 29

Fax : 01 60 09 19 72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

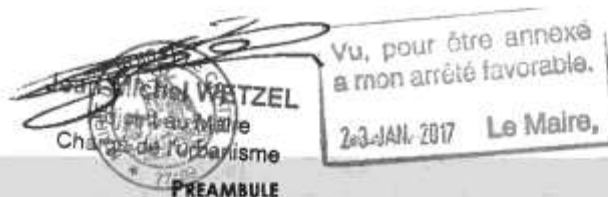
Web : www.cabinet-greuzat.com

N° Dossier : 2014.0095

Date de création : 10/08/2016 par: SS

Dernière modification : par:

Version : 1 - Approuvé : 2016/08/10/2016/0095/1600 - PA10 - PA10 & 10 V01.mxd



PREAMBULE

Ce règlement a pour objet de poser les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la législation en vigueur.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une application de l'Arrêté d'Autorisation du lotissement sera annexée au présent règlement après visa du lotisseur.

Le règlement ci-joint s'ajoute aux règles générales d'urbanisme s'appliquant sur le territoire de la commune. Les articles suivants complètent les dispositions du règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOISSY-LE-CHATEL.

Lotissement «LE PRE DES GRANGES» BOISSY LE CHATEL(77)
2016.0095 - Cabinet GREUZAT - Août 2016 - PA10 - Règlement - Page 2



Jean-Michel WETZEL
 Maire, pour être joint au Maire
 Chargé de l'urbanisme
 23 JAN 2017
 Le Maire,

Préambule	2
Article I. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
Article II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	4
Article III. Accès et voirie	4
Article IV. DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
IV.1 - Eau potable	4
IV.2 - Assainissement	4
IV.3 - Électricité et telecom	4
Article V. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
Article VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
Article VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
Article VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
Article IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
Article X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
Article XI. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	6
XI.1 - Matériaux	7
XI.2 - Volume des constructions	7
XI.3 - Toitures	7
XI.4 - Colorations	7
XI.5 - Ouvertures	7
XI.6 - Clôtures	7
Article XII. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	9
Article XIII. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	10
Article XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	11



Vu, pour être annexé
à mon arrêté, Jean-Michel WETZE
23 JAN. 2017 Adjoint au Maire
Le Maire, chargé de l'urbanisme

Article I. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Voir dispositions PLU.

Article II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Voir disposition PLU.

Article III. ACCES ET VOIRIE

Les accès véhicules aux lots devront s'effectuer de préférence aux endroits indiqués au plan de composition.

Des accès supplémentaires pourront être aménagés en dehors des localisations des boîtes de branchement des réseaux mises en place en façade sur lot.

Article IV. DESSERTE PAR LES RESEAUX

IV.1 - EAU POTABLE

Les constructions devront se raccorder au branchement AEP mis en place dans le lotissement.

IV.2 - ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Les eaux usées doivent être gérées sur la parcelle.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des parties revêtues (toiture, accès, terrasse...) doivent être infiltrées sur la parcelle.

IV.3 - ÉLECTRICITE ET TELECOM

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les coffrets électriques doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Article V. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.



Vu, pour être annexé à mon arrêté favorable, Michel WETZEL
Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme
23 JAN. 2017 Le Maire,

Article VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction principale devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition et en particulier la zone d'implantation de ces constructions.

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UA6.1, sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes et de locaux accessoires ;
- les extensions des constructions à destination d'habitat et d'exploitation agricole ou forestière.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction principale devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition et en particulier la zone d'implantation de ces constructions.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

Article VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.

Les annexes de moins de 50 m² de Surface De Plancher, non accolée à une construction doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres constructions.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.



Article IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à destination d'habitat, d'annexes et de bureaux ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 15 % de l'unité foncière.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol de 50 % de l'unité foncière.

Lorsque l'unité foncière appartient à deux zones réglementaires distinctes, l'emprise au sol sera calculée dans la zone de référence.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et à la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

Article X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes les constructions couvertes avec des toits à pentes ou des toits terrasse, relevant de techniques bioclimatiques innovantes, ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le sol naturel.

La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doit pas dépasser 4.5 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le sol naturel.

La hauteur des antennes et ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol, ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut, mesurés depuis le sol naturel.

Article XI. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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. Une dérogation aux dispositions suivantes pourra être admise dans le cas d'une construction relevant de techniques bioclimatiques innovantes.

Le dossier de demande de permis de construire mentionnera les constructions et les annexes éventuelles, ainsi que les clôtures et les plantations envisagées. Il devra être renseigné avec des points de niveaux permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans la topographie du site.

Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

Le plan du permis de construire devra faire figurer les cotes de niveaux du terrain naturel mais également celles des niveaux projetés, y compris les voies d'accès à l'intérieur de la parcelle et les talus ou soutènement nécessaires.

Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.
Les garages en sous-sol sont interdits.
Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



Jean-Michel WETZEL
Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme

a mon arrêté favorable.

23 JAN. 2017 Le Maire,

XI.1 - MATERIAUX

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, lié, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

XI.2 - VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

XI.3 - TOITURES

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur (gamme ocre, brun, gris) de la tuile et de l'ardoise à l'exception des vérandas et des annexes.
Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas, des entrepôts, des activités agricoles, des annexes et des locaux accessoires de moins de 50 m².
Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en matériau de type tôle ondulée sont interdites.

XI.4 - COLORATIONS

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°. La coloration des constructions doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence annexée au règlement du PLU.

XI.5 - OUVERTURES

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.
Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillies sur l'extérieur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activités agricoles et d'entrepôts.

XI.6 - CLOTURES

Les dispositions prises au plan de composition devront être respectées.

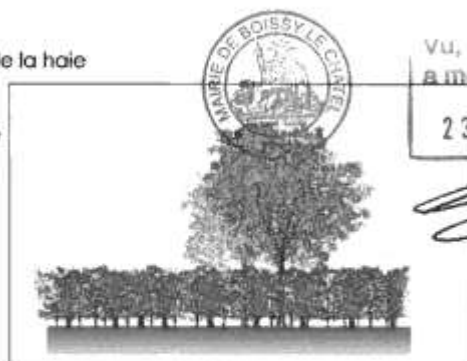
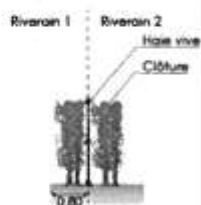
Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies vives : Les clôtures seront obligatoirement composées d'essences locales, de préférence mélangées d'au moins trois espèces (noisetier, charmillle, acacia, troène sauvage, cornouiller, érable champêtre, fusain d'Europe, coudrier, prunellier, lilas...). La plantation de thuya notamment est interdite. Un grillage plastifié vert foncé posé en limite de

propriété, peut doubler ces haies; il sera alors fixé sur potelets métalliques. Sa hauteur est limitée à 2 mètres.

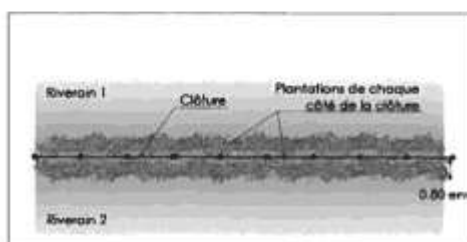
Schéma de principe de la haie



Vu, pour être annexé
à mon arrêté favorable.

23 JAN 2017 Le Maire.

[Signature]
Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme



Article XII. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

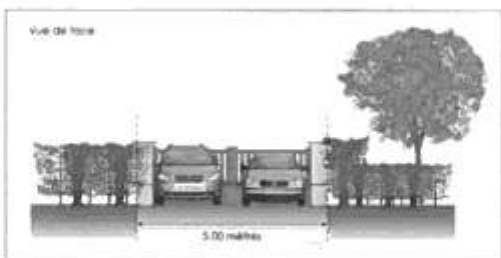
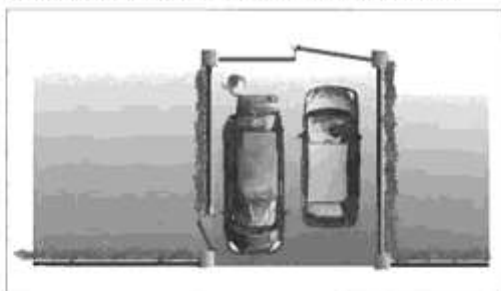
Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher en dehors du volume construit.

Ce seront des places extérieures non clôturées permettant le stationnement de courte durée en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement privatifs (places de jour) mentionnés au plan de composition devront être conservés à cet usage.

Ils devront être minéralisés et adaptés à la circulation des véhicules légers.

Croquis de principe sur stationnement en espace privatif non clos





pour être annexé
à mon arrêté favorable.

Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt à taux zéro, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement, pour les constructions à destination de commerce, une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher en dehors du volume construit, pour les constructions à destination d'artisanat, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher en dehors du volume construit, et pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Article XIII. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations de constructions ou d'aménagement, il est exigé le traitement en espace paysager planté de 50 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre à haute tige minimum par tranche de 100 m².

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes suivantes, susceptibles d'attirer les oiseaux sont conseillées :

Arbustes

- Les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- Le houx (Ilex aquifolium),
- Les rosacées à baies ou fruits (comme Rosa canina...),
- Les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
- Les arbres fruitiers : pruniers, pommiers, merisiers (Prunus avium), et poiriers,
- Le prunellier (Prunus spinosa),
- Les aubépines (crataegus oxycantha, monogyna),
- Le lierre (Hedera helix),
- Les sureaux (Sambucus nigra et ebulus),
- Les cornouillers sanguin et mâle (Cornus sa.guinea et mas),
- Le chèvrefeuille des bois,
- L'if (taxus baccata),
- Les genévriers (juniperus communis, ect...).

Arbres à choisir en fonction des conditions édaphiques

- L'aulne,
- Le bouleau,
- Le cerisier,
- Le poirier,
- Le charme (Carpinus betulus),
- Le noisetier (Corylus avellana),
- Le chêne pédonculé,
- Les sorbiers (Sorbus arian aucuparia...) et alisiers (Sorbus torminalis),
- Les saules blanc, marsault, cendré....
- Les érables champêtres et sycomore.



Vu, pour être annexé
à mon arrêté favorable.

23 JAN. 2017

Le Maire,

Jean-Michel WEITZEL
Adjoint au Maire
chargé de l'urbanisme

Les essences suivantes sont déconseillées :

- Les cotoneasters,
- Les lauriers (dont le Prunus laurocerasus),
- Les pyracantha (divers),
- Le mahonia.

Article XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

	Surface (m²)	Surface plancher (m²)
Lot 1	1169 m²	300 m²
Lot 2	796 m²	260 m²
Lot 3	948 m²	280 m²
Lot 4	1043 m²	280 m²
Lot 5	1061 m²	300 m²
Lot 6	900 m²	270 m²
Espace commun (voirie)	864 m²	0 m²
Espace commun (espace vert)	754 m²	0 m²
TOTAL	7535 m²	1690 m²



NEXITY FONCIER CONSEIL
38 rue Aristide Briand
77100 MEAUX

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
Commune de BOISSY-LE-CHÂTEL
Lotissement « LES JARDINS DU MORIN »

Vu pour être ANNEXÉ
 À mon AVIS FAVORABLE

Jean-Michel WETZEL
 Maire Adjoint délégué
 à l'Urbanisme, Transports
 et Sécurité Routière

16 AVR. 2021



PA10 – REGLEMENT

16 Décembre 2020

2019.0065



87, avenue Jehan de Brie
 77120 COULOMMIERS
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1° ACCES ET VOIRIE :	4
2° DESSERTE PAR LES RESEAUX :	4
Eau potable :	4
Eaux usées :	4
Eaux pluviales :	4
Electricité – télécommunication :	6
3° IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :	7
4° EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :	7
5° REPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER :	8
6° HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	9
7° ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :	9
Matériaux extérieurs :	9
Toitures :	10
Ouvertures :	10
8° AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS :	10
Principe :	10
Clôture :	10
Portails et Portillons :	11
Plantation :	11
Aménagements divers :	11
9° STATIONNEMENT :	12
Principe :	12
Normes des places de stationnement :	12
Nombre de places de stationnement pour les constructions à destination d'habitat :	12
PALETTE CHROMATIQUE DE REFERENCE :	13

Vu pour être ANNEXE
À mon AVIS FAVORABLE


Jean-Michel WETZLE
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

16 AVR. 2021



PREAMBULE

Ce règlement a pour objet de préciser les conditions d'urbanisation, imposées à chacun des lots du présent lotissement LES JARDINS DU MORIN.

Ces prescriptions viennent en complément :

- du plan de composition du présent Permis d'Aménager (pièce PA4),
- des règles d'urbanisme en vigueur, issues du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BOISSY-LE-CHATEL, et plus particulièrement de :
 - la zone UB,
 - la zone AU,
 - l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LA PIAIE.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit, en intégralité, dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

Vu pour être ANNEXE
À mon AVIS FAVORABLE


Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière


16 AVR. 2021

Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHATEL (77)
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA10 - Règlement - Page 3

1° ACCES ET VOIRIE :

Les accès véhicules aux lots devront s'effectuer aux endroits indiqués au plan de composition (PA4).

Un seul accès véhicules est autorisé par lot, même pour les lots situés à l'angle de deux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lots A et B, où l'accès reste libre sur la voie nouvelle ou existante.

2° DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

Les constructions comportant des équipements sanitaires devront obligatoirement être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable (AEP) par le biais de la boîte de branchement individuel, mise en place au droit de chaque lot.

Eaux usées :

Les constructions comportant des équipements sanitaires et des installations engendrant des eaux usées, devront obligatoirement être raccordées au réseau des eaux usées (EU) par le biais de la boîte de branchement individuel, mise en place au droit de chaque lot.

Pour les lots 21 à 25 une cote minimale de plancher du RDC est fixée au plan de composition de façon à pouvoir assurer un écoulement gravitaire de la construction vers la boîte de branchement.

Pour les lots 4 et 26, si l'implantation altimétrique de la construction projetée ne permet pas de faire écouler les eaux gravitaires depuis la construction, vers la boîte de branchement, le projet de construction devra mettre en place un système de refoulement ou de relèvement individuel, jusqu'à la boîte de branchement.

Toute évacuation d'eaux usées, dans les fossés, les espaces publics et les espaces verts est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des parties revêtues (toiture, accès, terrasse...) doivent être dirigées vers le réseau d'eaux pluviales (EP) par le biais de la boîte de branchement individuel, mise en place au droit de chaque lot (sauf pour le lot 47). Avant le rejet des eaux pluviales dans ce branchement, un dispositif de stockage et de régulation devra être mis en place de façon à limiter le rejet dans le réseau à 1 litre/seconde. Le dispositif de stockage devra répondre aux capacités minimum suivantes:

Il sera préconisé la mise en place de caisson de stockage avec un régulateur intégré. (Cf-joint tableau de répartition des volumes).

Chaque propriétaire devra un entretien annuel par une société spécialisée. De plus, une protection siphon sera également à prévoir en amont chaque ouvrage de stockage en partie privatif.



Vu pour être ANNEXÉ
À mon AVIS FAVORABLE

Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

16 AVR. 2021

Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHATEL (77)
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA10 - Règlement - Page 4

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Il n'est pas prévu de branchement eaux pluviales pour le lot 47.

			Coeff			Coeff		Volume
		Surface plancher	100%	Stationnement / accès	Terrasse	90%	Total	m ³
Lot 1	606	140	140	30	20	45	185	4
Lot 2	462	140	140	30	20	45	185	4
Lot 3	462	140	140	30	20	45	185	4
Lot 4	1694	190	190	30	20	45	235	6
Lot 5	951	170	170	30	20	45	216	5
Lot 6	548	140	140	30	20	45	185	4
Lot 7	509	140	140	30	20	45	185	4
Lot 8	979	170	170	30	20	45	216	5
Lot 9	425	140	140	30	20	45	185	4
Lot 10	591	140	140	30	20	45	185	4
Lot 11	577	140	140	30	20	45	185	4
Lot 12	676	140	140	30	20	45	185	4
Lot 13	436	140	140	30	20	45	185	4
Lot 14	330	130	130	30	20	45	176	4
Lot 15	386	130	130	30	20	45	176	4
Lot 16	340	130	130	30	20	45	176	4
Lot 17	389	130	130	30	20	45	176	4
Lot 18	651	140	140	30	20	45	185	4
Lot 19	644	140	140	30	20	45	185	4
Lot 20	644	140	140	30	20	45	185	4
Lot A	2004	215	215	30	20	45	260	7
Lot B	3310	1300	1300	30	20	45	1615	53

Vu pour être ANNEXÉ
À mon AVIS FAVORABLE



Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

16 AVR. 2021

		Coeff			Coeff		Volume
	Surface plancher	100%	Stationnement / accès	Terrasse	90%	Total	m ³
Lot 21	468	140	30	20	45	185	4
Lot 22	459	140	30	20	45	185	4
Lot 23	450	140	30	20	45	185	4
Lot 24	443	140	30	20	45	185	4
Lot 25	485	140	30	20	45	185	4
Lot 26	1031	170	30	20	45	215	5
Lot 27	944	170	30	20	45	215	5
Lot 28	546	140	30	20	45	185	4
Lot 29	600	140	30	20	45	185	4
Lot 30	637	140	30	20	45	185	4
Lot 31	541	140	30	20	45	185	4
Lot 32	460	140	30	20	45	185	4
Lot 33	488	140	30	20	45	185	4
Lot 34	1367	190	30	20	45	245	6
Lot 35	411	140	30	20	45	185	4
Lot 36	386	130	30	20	45	175	4
Lot 37	431	140	30	20	45	185	4
Lot 38	810	170	30	20	45	215	5
Lot 39	810	170	30	20	45	215	5
Lot 40	569	140	30	20	45	185	4
Lot 41	569	140	30	20	45	185	4
Lot 42	399	140	30	20	45	185	4
Lot 43	359	130	30	20	45	175	4
Lot 44	383	130	30	20	45	175	4
Lot 45	406	140	30	20	45	185	4
Lot 46	368	130	30	20	45	175	4
Lot 47	420	140	30	20	45	185	4
	32 854		8 295		2 205	10 500	258

Le volume total stocké dans les parties privatives est de 258 m³

Vu pour être ANNEXÉ
À mon AVIS FAVORABLE

16 AVR. 2021

Jean-Michel WEZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

Electricité – télécommunication :

Le raccordement au réseau d'électricité et de télécommunication de chaque construction, devra se faire en souterrain, depuis la boîte de branchement individuel, mise en place au droit de chaque lot.

3° IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions principales et les garages doivent obligatoirement s'implanter dans la « zone d'implantation de la construction principale et des garages » définie au sein de chaque lot sur le plan de composition (PA4).

En dehors de ces zones d'implantations, les seuls bâtiments hors sol autorisés sont les abris de jardin de moins de 15 m² de Surface de Plancher (piscines par exemple).

Pour les lots A et B, en dehors des zones d'implantations, les constructions annexes de moins de 50 m² de Surface de Plancher, sont autorisées.

Au sein de la « zone d'implantation de la construction principale » :

- les constructions des lots 21, 22, 23, 24 et 25 doivent respecter l'alignement obligatoire, mentionné sur le plan de composition (PA4), de la façade avant, sur un linéaire, représentant plus de la moitié de la longueur totale de la construction ;
- les constructions peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou avec un retrait minimum de 5 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres minimum lorsque la façade comporte des ouvertures, pour les lots A, 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 27, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (zone UB du PLU en vigueur)
- les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou avec un retrait minimum de 3 mètres, pour les lots B, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 (zone AU du PLU en vigueur)

En dehors de la « zone d'implantation de la construction principale » peuvent s'implanter des annexes, à condition de :

- respecter une distance minimale de 4 mètres en tout point de la construction principale en zone UB du PLU en vigueur,
- s'implanter :
 - soit en limite, soit avec un retrait minimum de 3 mètres de toutes les limites séparatives (zone AU du PLU en vigueur).
 - soit sur une des deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 5 m. Ce retrait est porté à 6 mètres minimum lorsque la façade comportera des ouvertures (zone UB du PLU en vigueur).

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

4° EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'ensemble des constructions implantées sur chacun des lots ne doit pas dépasser une emprise au sol de :

- 40% de l'unité foncière, pour les lots B, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (partie), 14 (partie), 15, 16, 17, 18 (partie), 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 (zone AU du PLU en vigueur)
- 30% de l'unité foncière, pour les lots A, 1, 2, 3, 9 (partie), 10, 11, 12, 13, 14 (partie), 18 (partie), 19, 20, 27, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (zone UB du PLU en vigueur)

Les règles d'emprise au sol édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.

16 AVR. 2021

Vu pour être ANNEXE
A mon AVIS FAVORABLE


Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHATEL (77)
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA10 - Règlement - Page 7

5° REPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER :

Sur l'ensemble du Permis d'Aménager, la Superficie de Plancher maximale est fixée à 8295 m², répartie de la manière suivante :

N° Lot	Surface du lot m²	Superficie de plancher m²
1	606	140
2	462	140
3	462	140
4	1694	190
5	951	170
6	548	140
7	509	140
8	979	170
9	425	140
10	591	140
11	577	140
12	676	140
13	436	140
14	330	130
15	386	130
16	340	130
17	389	130
18	651	140
19	644	140
20	644	140
21	468	140
22	459	140
23	450	140
24	443	140
25	485	140
26	1031	170
27	944	170
28	546	140
29	600	140
30	637	140
31	541	140
32	460	140
33	488	140
34	1367	190
35	411	140
36	386	130
37	431	140
38	810	170
39	810	170
40	569	140
41	569	140
42	399	140
43	359	130
44	383	130
45	406	140
46	368	130
47	420	140
Lot A	2004	215
Lot B	3310	1300
Espaces communs	-	30
Total	32854	8295

Vu pour être ANNEXÉ
A mon AVIS FAVORABLE
16 AVR. 2021
Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

6° HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Au sein de la « zone d'implantation de la construction principale », la hauteur maximale de la construction est limitée à 10 mètres, mesurés depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction (faitage en cas de toit à pente, ou acrotère en cas de toit terrasse)

Pour les lots 1 à 47, les niveaux des constructions seront R ou R+C ou R+1. En cas de R ou R+C, le niveau minimum à l'égout du toit sera de 3 mètres, mesurés depuis le terrain naturel. Dans le cas d'un volume de construction de type R+1, un décroché/avancé devra être intégré à la façade.

En dehors de la « zone d'implantation de la construction principale » la hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 mètres, mesurés depuis le terrain naturel au point le plus haut de l'annexe.

7° ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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. Une dérogation aux dispositions suivantes pourra être admise, dans le cas d'une construction relevant des techniques bio climatiques innovantes.

Volumes des constructions :

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le sens du pignon; les bâtiments annexes de petit volume doivent être accolés de préférence au volume principal.

Matériaux extérieurs :

Les matériaux des constructions principales, destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing..) doivent être revêtus d'enduits lisses ou talochés.

Les constructions principales pourront comporter les modénatures suivantes :

- un bandeau de soubassement, en enduit lissé, d'une hauteur minimale de 0,80 m, sur toutes les façades,
- des bandeaux en enduit lissé, encadrant toutes les ouvertures,
- des chaînages d'angle sur une largeur minimale de 15 cm,
- des corniches sous les débords de toiture, ou un bandeau en enduit lissé d'une largeur minimale de 15 cm.

Les façades des constructions doivent comporter jusqu'à deux teintes de coloration, à condition que ces dernières soient compatibles avec la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable,
- aux équipements publics d'intérêt collectif.

16 AVR. 2021

Vu pour être ANNEXE
À mon AVIS FAVORABLE

Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHÂTEL
2019.0065 - Cabinet GREUZAT – 16 Décembre 2020 – PA10 - Réglement d'Urbanisme, Transports et Sécurité Routière

Toitures :

Les constructions principales doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35 ° et 45°, recouvertes de tuiles, selon une densité de 22 tuiles au m² au minimum et une gamme colorée allant de l'ocre au brun. Pour toutes les constructions, les toitures en matériau de type, tôle ondulée sont interdites.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux vérandas,
- aux annexes,
- aux équipements publics d'intérêt collectif.

Ouvertures :

Pour les lots A, 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 27, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (zone UB du PLU en vigueur) les façades sur rue, des constructions principales, doivent comporter des ouvertures répondant aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

Les châssis de toit sont autorisés, à condition d'être encastrés dans le pan de la toiture.

Pour les lots A, 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 27, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (zone UB du PLU en vigueur) la coloration des menuiseries des constructions principales doit être compatible avec la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

Pour les lots B, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 (zone AU du PLU en vigueur) la coloration des menuiseries des constructions principales doit être de teinte blanc cassé ou compatible avec la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas

- aux constructions ayant recours à des matériaux et des techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable,
- aux équipements publics d'intérêt collectif.

8° AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS :Principe :

Les permis de construire devront décrire de manière détaillée :

- l'insertion du projet dans son environnement,
- l'implantation et la nature des clôtures sur rue et en limites séparatives,
- le nombre et la nature des plantations envisagées,
- les points de niveaux initiaux du terrain naturel et du rez-de-chaussée,
- l'emplacement des talus et des murs de soutènements éventuels.

Clôture :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative et 1.60 mètre en limite sur rue.

La clôture sur rue devra être constituée :

- d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage,

et/ou

- d'un muret maçonné de 1 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical, revêtu d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale. Ce muret peut constituer un mur de soutènement des terres et/ou un muret technique pour y intégrer, les coffrets de branchement et la boîte aux lettres.

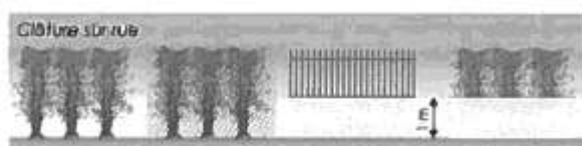
16 AVR 2021

Vu pour être ANNEXE
A mon AVIS FAVORABLE

Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHÂTEL
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA 10 - Reçu

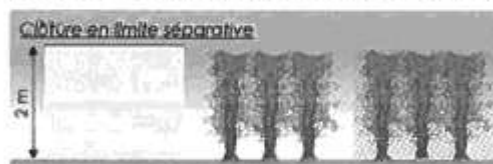
Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière





La clôture en limite séparative, devra être constituée :

- d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage, et/ou
- d'un muret d'une hauteur maximale de 2 mètres, pour la retenue des terres de terrassement et/ou pour la protection des terrasses et des espaces de stationnement, en prolongement du bâtiment principal, à condition d'être revêtus d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale.



Portails et Portillons :

Les portillons et les portails, traités avec la plus grande simplicité, doivent être :

- pleins, ou à lames (verticales ou horizontales) ou à barreaudage vertical,
- en bois ou en métal,
- d'une hauteur maximale de 1.60 mètre,
- teints de la même couleur que les menuiseries de la construction principale, conformément à la palette chromatique de référence ou de couleur sombre conformément à la palette chromatique de référence.



Afin de faciliter l'entrée et la sortie des voitures de leurs stationnements sur le lot et compte tenu de la pente, il sera mis en place pour les portails les dispositions suivantes :

- Les portails des lots 10, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 46, et 47 seront coulissants et devront permettre l'entrée simultanée sur le lot de deux voitures.
- Les portails des autres lots devront comporter un dispositif d'ouverture automatique.

Plantation :

Les haies plantées devront être composées d'essences mélangées d'au moins trois espèces (noisetier, charme, acacia, troène sauvage, cornouiller, érable champêtre, fusain d'Europe, coudrier, prunellier, lilas...).

La plantation de lauriers, thuyas et autres conifères est interdite.

Aménagements divers :

Au sein de chaque lot, un espace, non visible depuis l'espace public, doit être aménagé (dissimulé par des écrans végétaux ou des panneaux de bois) pour le stockage des containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective.

16 AVR. 2021

Vu pour être ANNEXE
A mon AVIS FAVORABLE



Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY-LE-CHÂTEL
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA10 - Région Île-de-France

9° STATIONNEMENT :Principe :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations nouvelles, et doit être assuré au sein de chaque lot, en dehors de la voie publique.

Les places de stationnement doivent être aménagées, au sein de chaque lot, de préférence aux emplacements définis sur le plan de composition (PA4). Elles devront être réalisées en matériau perméable.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement visiteurs, aménagées dans l'espace public, ne peuvent être affectées à d'autres usages.

Normes des places de stationnement :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Nombre de places de stationnement pour les constructions à destination d'habitat :

Au sein des lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 et 41 (zone AU du PLU en vigueur) il est exigé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum (en dehors du volume construit) et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.

Au sein des lots 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 27, 42, 43, 44, 45, 46, 47 (zone UB du PLU en vigueur) (zone UB du PLU en vigueur), il est exigé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum (en dehors du volume construit) et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de Surface de Plancher.

Au sein des lots A et B (Voir dispositions du PLU en vigueur des zones UB et AU).

Nombre de places de stationnement pour les constructions d'autres destinations :

Voir dispositions du PLU en vigueur des zones UB et AU.

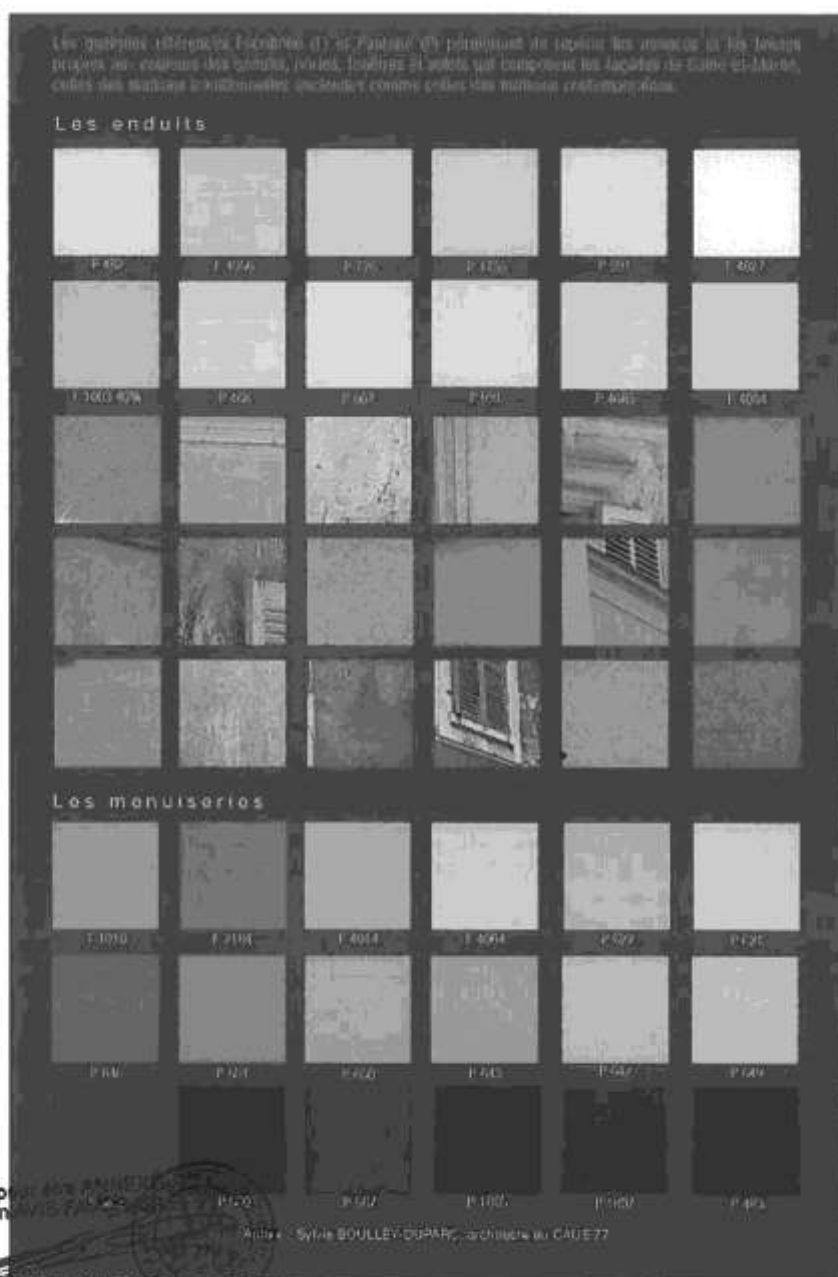
Vu pour être ANNEXE
A mon AVIS FAVORABLE



Jean-Michel WETZEL
Maire Adjoint délégué
à l'Urbanisme, Transports
et Sécurité Routière

16 AVR. 2021

PALETTE CHROMATIQUE DE REFERENCE :



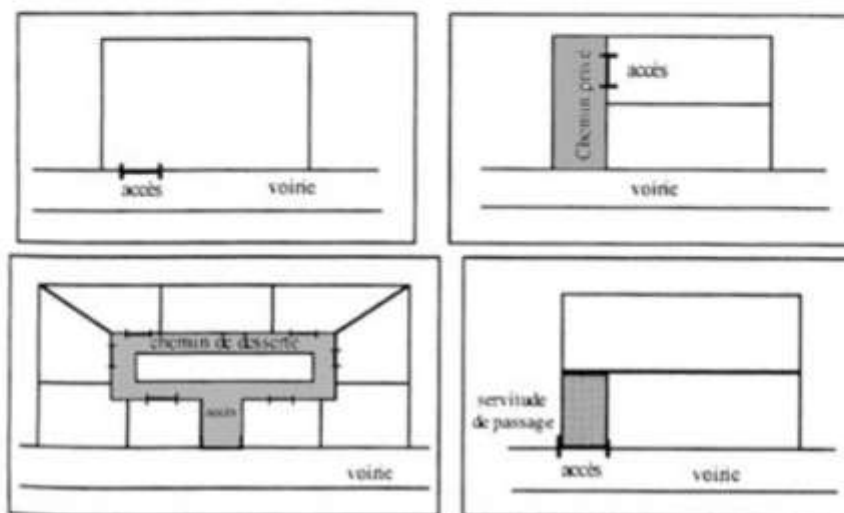
Lotissement « LES JARDINS DU MORIN » à BOISSY LE CHATEL (77)
2019.0065 - Cabinet GREUZAT - 16 Décembre 2020 - PA 10 - Règlement - Page 13

ARTICLE N°6 _ LEXIQUE

LEXIQUE

Accès :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



Acrotère :

Elément de façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie des bâtiments, et constituant des rebords ou garde-corps, il peut également être constitué par un mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.





Alignement :

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

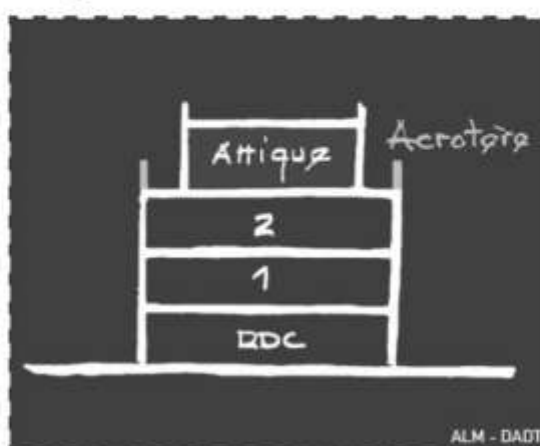
Annexes :

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 sur la même unité foncière que la construction principale 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.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

Attique :

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et disposé en retrait de la façade.



Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ...

Construction :

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 Code urbanisme), indépendamment de la destination ; tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres).

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs de clôture n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

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. 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.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc..., ne constituent pas des constructions contiguës.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme etc.

Distances :

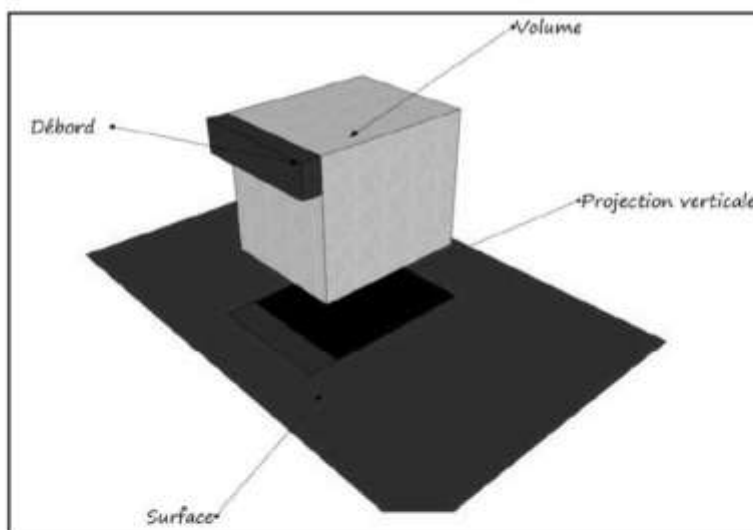
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

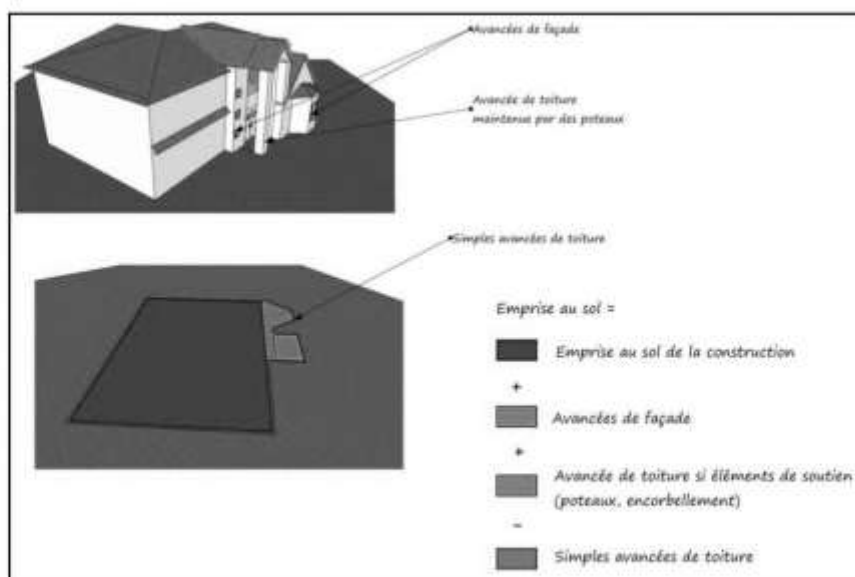
Emplacements réservés :

Emprise désignée au PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordés au propriétaire.

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.





Emprise et plate-forme d'une voie :

Dans tous les cas, la largeur de la chaussée et des trottoirs devra être appréciée au regard du projet (voie sens unique...).

Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Equipements techniques :

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

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.

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).

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.

Les balcons font partie intégrante de la façade.

➤ Voir définition « pignons »

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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.

Habitat collectif :

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

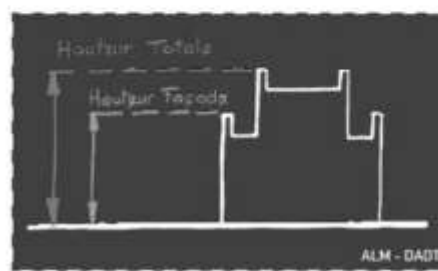
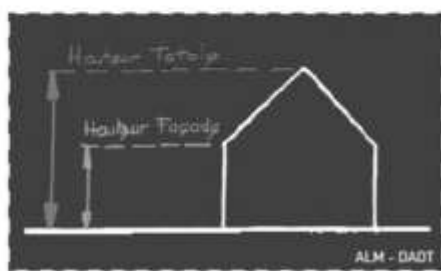
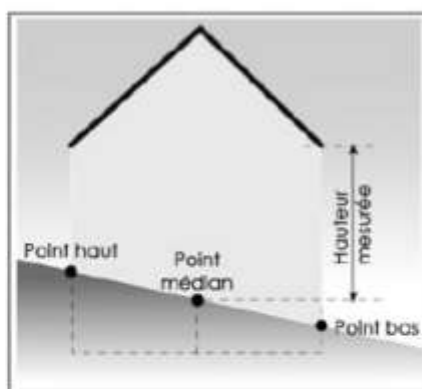
Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

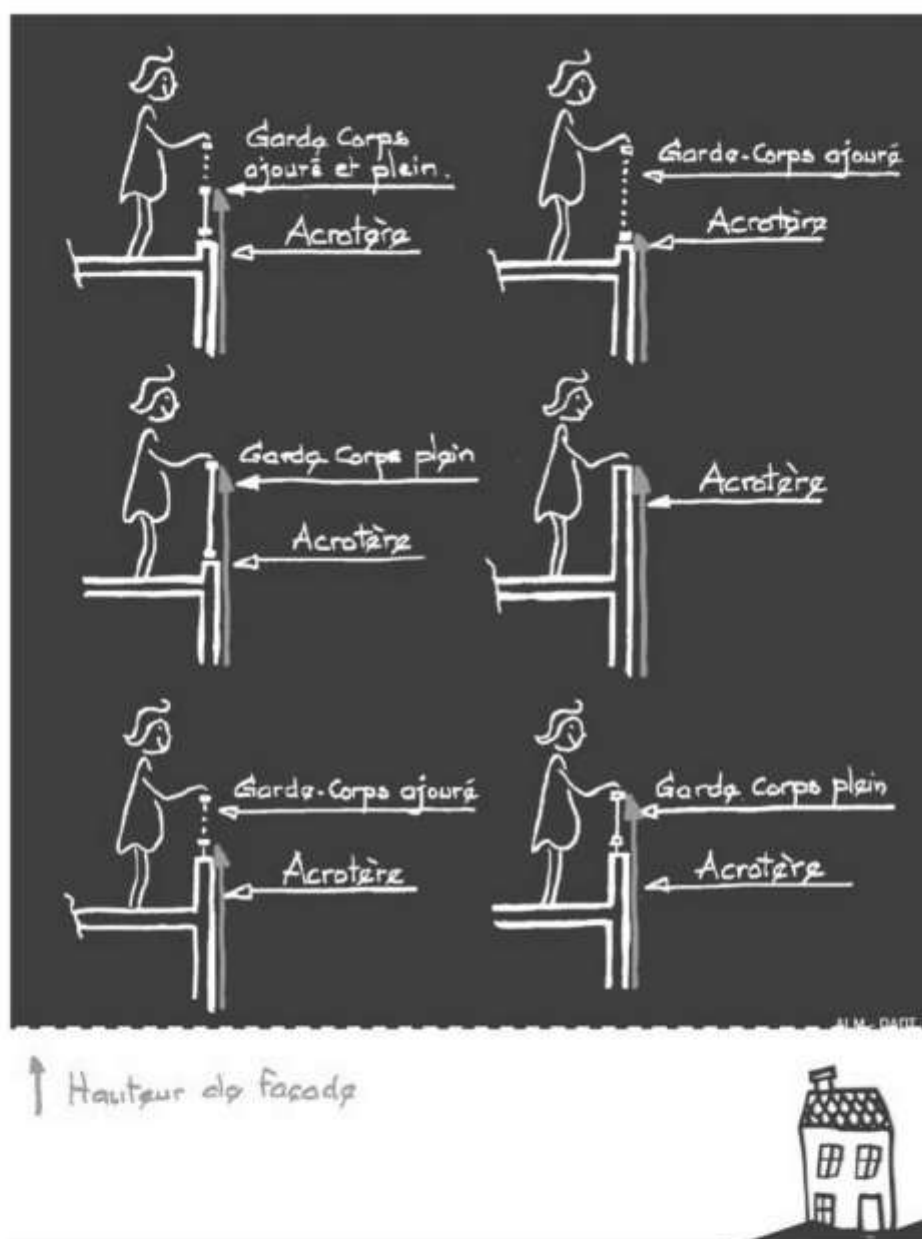
Hauteur :

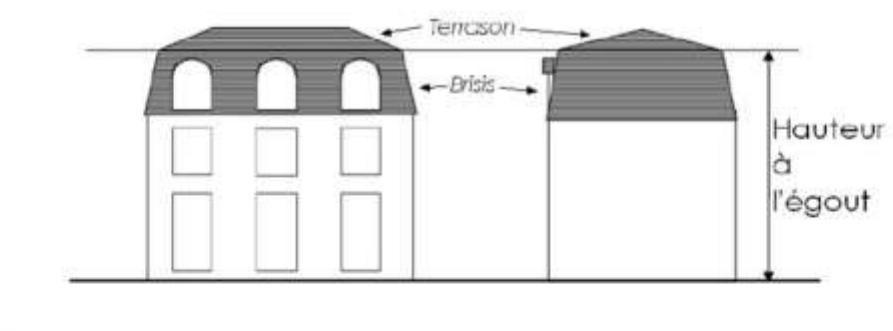
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cadre d'une construction comportant une attique la hauteur sera prise au point le plus haut de l'attique.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

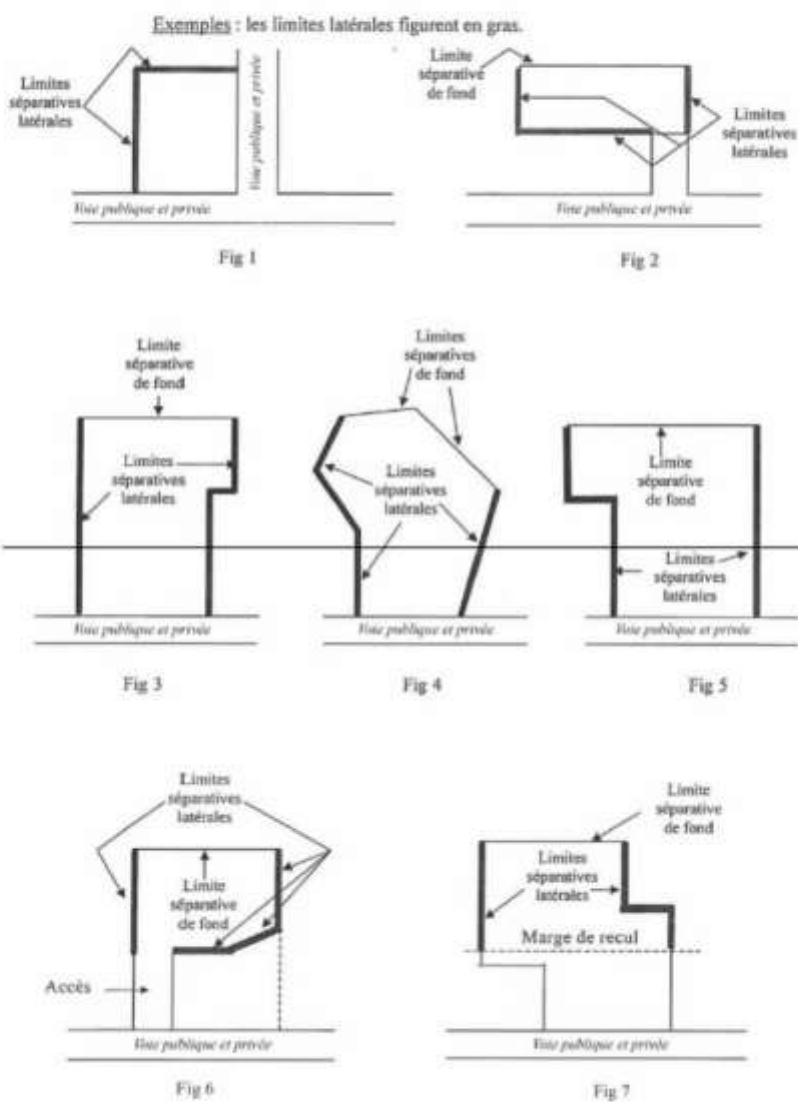






Limite séparative et limite de fond de parcelle :

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.



Lucarnes :



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guilare
(V. sa charpente à ce mot)



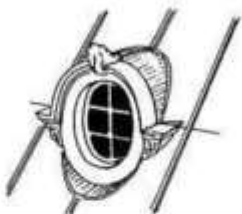
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



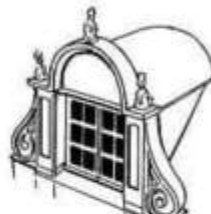
lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Opération de constructions groupées :

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Ouvertures :

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m².
- Les pavés de verre.

OUVERTURES = BAIES

Ouvrages en saillie :

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

Pleine terre :

Un espace non construit, engazonné ou enherbé (hors stationnement et voie d'accès).

Pignons :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Réhabilitation :

La réhabilitation est une intervention soignée de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

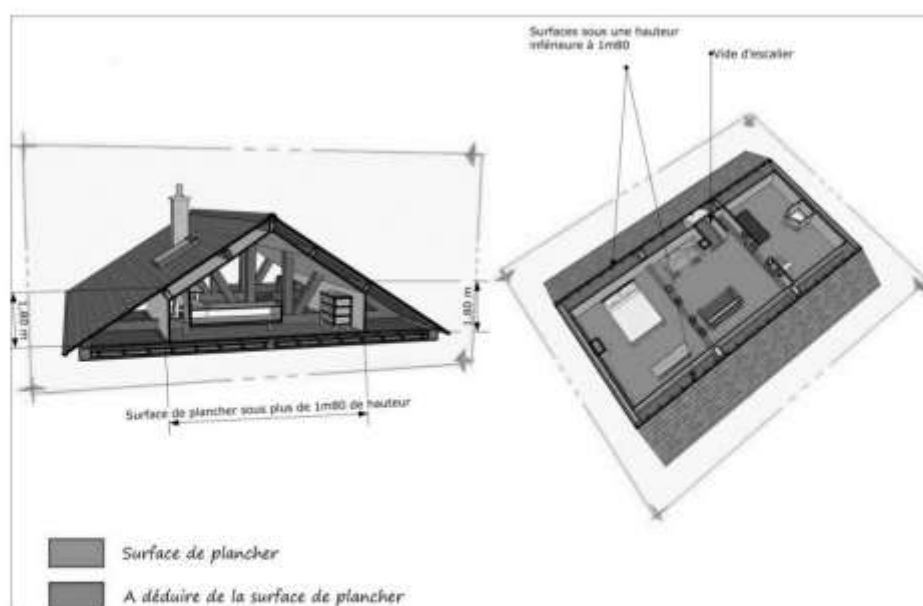
Rénovation :

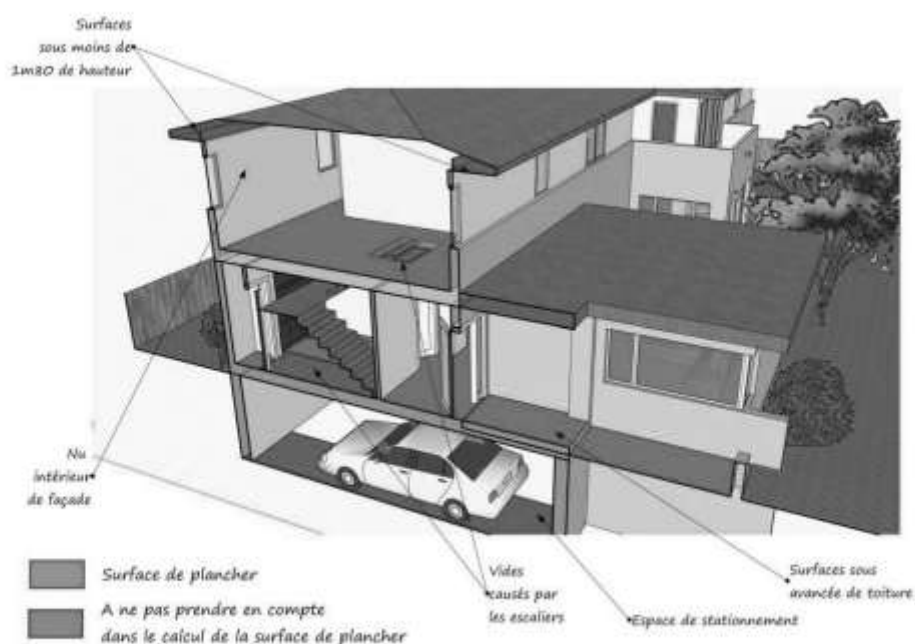
Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

Surface de plancher :

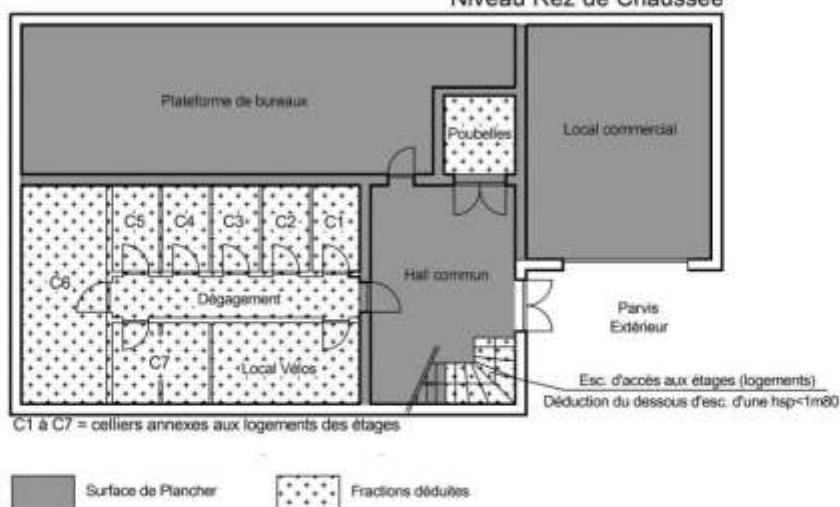
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

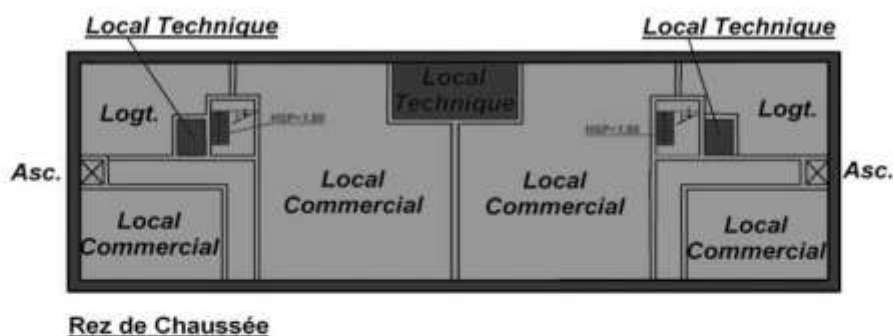
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieures ou égale à 1.80 mètre ;





Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée





Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain enclavé :

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

Terrain naturel :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

Toit terrasse :

Dispositif architectonique technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda :

Prolongement ou extension d'une construction dont la majorité des parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie).

Voie :

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Une cour commune répond à cette définition.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE** : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE** : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, à condition que les 2 lots ne soient desservis que par cette voie et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

- **VOIE EN IMPASSE** : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...).
- **ACCES PARTICULIER** : L'accès particulier ne dessert qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- **VOIE OUVERTE AU PUBLIC** : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.
- **VOIE RESERVEE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS** : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.
- **VOIE INTERNE** : Voie qui permet la desserte des constructions et fait partie intégrante de l'unité foncière.

Zone :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un signe.

Zone non aedificandi :

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.