

Département de Seine-et-Marne

Commune d'Isles-lès-Villenoy



Modification simplifiée du PLU N°1



Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du
29 janvier 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2013

Présentation générale

Le PLU d'Isles-lès-Villenoy a été approuvé le 23 juin 2013.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée du PLU en application des articles L 123-13-3 et R 123-20-1 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels essentiellement de forme au règlement du PLU afin de tenir compte de certaines difficultés d'application qui ont pu apparaître à l'instruction de permis de construire et d'intégrer les modifications liées aux dernières évolutions législatives ou réglementaires et aux jurisprudences récentes.

Cette modification simplifiée porte sur les points principaux suivants :

I. Mise en cohérence de la zone UZ avec le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (cf Notice Assainissement 7.3.1)

II. Supprimer la référence au coefficient d'occupation des sols conformément à la loi ALUR (pour Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 27 mars 2014.

III. Modification de l'article UA.12, UB.12, UE.12 et AU.12 du règlement, relatifs au stationnement, par rapport à la loi ALUR

Seuls ces points du règlement sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Objet N°1 de la modification simplifiée N°1 du PLU : Mise en cohérence de la zone UZ avec le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT)

ARTICLE UZ.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Dans le secteur UZa :

Lorsque le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est effectif, le raccordement est alors obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas d'absence de réseau, les dispositifs de traitement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les secteurs UZb, UZc et UZd :

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Le réseau d'assainissement doit être en séparatif.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

Après modification :

ARTICLE UZ.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire 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 des eaux ménagères ou des affluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

Objet N°2 de la modification simplifiée N°1 du PLU : Supprimer la référence au coefficient d'occupation des sols conformément à la loi ALUR (pour Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 27 mars 2014

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (p.22)

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (p.49)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur UZd :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 1.

Règle particulière :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (p.57)

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

Zone	Article 10 Hauteur maximum des constructions	Article 14-15 Coefficient d'occupation du sol – dépassement du coefficient d'occupation du sol
UA	UAa : $\leq 12\text{m}$ UAb : ≤ 4 niveaux : R+2+Combles	0.6 pour les constructions à usage d'habitation 0.8 pour les constructions à usage d'activités diverses En cas de construction mixte, le COS affecté à l'ensemble du projet est fixé à 0.9 sans que le COS du logement ou des activités puisse être dépassé. Sans préjudice des articles 1 à 13, le dépassement pourra être autorisé lorsque l'application du COS à une propriété ne permet pas d'édifier au moins 130 m ² de surface de plancher hors œuvre nette à usage d'habitation.
UB	$\leq 12\text{m}$	UBa : 0.65 pour les constructions à usage d'habitation et 0.35 pour les constructions à usage d'activités. En cas de construction mixte, le COS total est limité à 1, dans les limites des autres dispositions. UBb et UBc : - constructions à usage d'habitation : 0.3 pour un terrain compris entre 0 et 1000m ² , 0.15 pour un terrain compris entre 1000 et 2000 m ² , 0.1 pour un terrain supérieur à 2000m ² . - constructions à usage de bureaux, commerces et services : 0.4. - en cas de construction mixte le COS affecté au logement ne doit pas dépasser celui résultant des dispositions ci-dessus. Dépassement du COS non autorisé.
UY	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de COS. – Sans objet.

UZ	La hauteur des constructions doit respecter les servitudes émanant du Plan de Servitudes Aéronautique de Dégagement et du Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques. <u>UZd :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m. Il n'est pas fixé de règle pour la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, dans la limite des volumes existants. <u>Règle particulière :</u> Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ne sont pas soumises à la limitation de hauteur mentionnée ci-dessus. Seules s'appliquent les servitudes affectant l'utilisation du sol.	<u>UZa, UZb et UZc :</u> Il n'est pas fixé de C.O.S. <u>UZd :</u> Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 1. <u>Règle particulière :</u> Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome. Le dépassement du COS n'est pas autorisé.
INA	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.	Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 dans l'ensemble de la zone. Le dépassement du COS n'est pas autorisé.
IINA	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de COS – Sans objet.
NAX	<u>NAXa :</u> La hauteur des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 8 m par rapport au sol naturel alors que les constructions d'hébergement hôtelier seront limitées à 12 m. La hauteur des constructions nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux, soit R+1+C. <u>NAXb :</u> La hauteur par rapport au sol naturel est limitée à 16 m et 4 niveaux soit R+2+C pour l'hébergement hôtelier et 8 m pour les autres constructions.	<u>NAXa :</u> 0.55 <u>NAXb :</u> 0.65.
INC	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 12m par rapport au point le plus haut du terrain naturel. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.	INCa : il n'est pas fixé de COS. INCb : le COS est fixé à 0.12 pour les constructions à usage d'entrepôts et d'activités artisanales.

IINC	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel.	Il n'est pas fixé de COS. Sans objet.
ND	Dans le secteur NDb, le nombre de niveaux habitables est limité à R + 1 + C.	Dans le secteur NDb, le COS est fixé à 0,06. Le dépassement du COS fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

Après modification :

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

Après modification

:

Zone	Article 10 Hauteur maximum des constructions	Article 14-15 Coefficient d'occupation du sol – dépassement du coefficient d'occupation du sol
UA	UAa : $\leq 12\text{m}$ UAb : ≤ 4 niveaux : R+2+Combles	Sans objet.
UB	$\leq 12\text{m}$	Sans objet.
UY	Il n'est pas fixé de règle.	Sans objet.
UZ	La hauteur des constructions doit respecter les servitudes émanant du Plan de Servitudes Aéronautique de Dégagement et du Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques. <u>UZd :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m. Il n'est pas fixé de règle pour la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, dans la limite des volumes existants. <u>Règle particulière :</u> Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ne sont pas soumises à la limitation de hauteur mentionnée ci-dessus. Seules s'appliquent les servitudes affectant l'utilisation du sol.	Sans objet.
INA	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.	Sans objet.
IINA	Il n'est pas fixé de règle.	Sans objet.
NAX	<u>NAXa :</u> La hauteur des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 8 m par rapport au sol naturel alors que les constructions d'hébergement hôtelier seront limitées à 12 m. La hauteur des constructions nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux, soit R+1+C. <u>NAXb :</u> La hauteur par rapport au sol naturel est limitée à 16 m et 4 niveaux soit R+2+C pour l'hébergement hôtelier et 8 m pour les autres constructions.	Sans objet.

INC	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 12m par rapport au point le plus haut du terrain naturel. Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.	Sans objet.
IINC	La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel.	Sans objet.
ND	Dans le secteur NDb, le nombre de niveaux habitables est limité à R + 1 + C.	Sans objet.

Objet N°3 de la modification simplifiée N°1 du PLU : Modification de l'article UA.12, UB.12, UE.12 et AU.12 du règlement, relatifs au stationnement, par rapport à la loi ALUR

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT – p.13 & 14)

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une superficie au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour :

- les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de surface de plancher)

Constructions à usage commercial :

une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour :

- les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de surface de plancher)

hôtels, restaurants :

il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Après modification :

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 ou dans son environnement proche et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération d'habitat social ou non social devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une superficie au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération de bureaux devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Constructions à usage commercial :

Rappel de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L752-1 du Code du Commerce, ne peut excéder un plafond correspondant au $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour :

- les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de surface de plancher)

hôtels, restaurants :

il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT – p.21 & 22)

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Après modification :

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 ou dans son environnement proche et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération d'habitat social ou non social devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération de bureaux devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de

l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT – p.26)

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

Après modification :

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement.

Concernant les vélos, chaque opération d'habitat ou de bureaux devra prévoir un local ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Actuellement : (PLU – 6 – REGLEMENT – p.56 & 57)

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement. Pour les ensembles de plus de 20 logements, des stationnements cycles devront être réalisés.

Constructions à usage de commerces et services :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Après modification :

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 ou dans son environnement proche et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération d'habitat social ou non social devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er}

niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Constructions à usage de commerces et services :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Concernant le stationnement des vélos, chaque opération de bureaux devra prévoir un local affecté ou un emplacement couvert affecté au stationnement des vélos et spécialement aménagé à cet effet. Il devra être facilement accessible depuis l'espace de desserte de l'immeuble. Il sera situé de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} niveau de sous-sol dans le volume imparti au stationnement des véhicules. Il sera sécurisé et équipé de points d'ancrage.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des modifications mineures du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal.

Pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, il faut que, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme :

- ▶ il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ▶ la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ▶ la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par les alinéas L. 123-13-a et L. 123-13-b et L. 123-13-c :

▶ Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les évolutions envisagées ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement retenues à l'échelle du territoire. Les modifications constituent des ajustements ou des adaptations en cohérence avec les orientations initiales du PADD.

▶ Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle n'impacte d'aucune manière les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

- ▶ Elle ne comporte pas de risque de nuisances.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

P.L.U

ISLES-LES-VILLENNOY

APPROBATION

6

REGLEMENT

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2013

LE MAIRE

YDM

Yves DURIS-MAUGER
Géomètre Expert Foncier
9 D, Rue Léon Leroyer
— 77334 MEAUX CEDEX —
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
Article 1 - Champ d'application territorial	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 – Permis de démolir	
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	5
Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UE	
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UX	
Chapitre V - Dispositions propres à la zone UY	
Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UZ	
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	50
Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU	
Chapitre II – Dispositions propres à la zone AUx	
Chapitre III - Dispositions propres à la zone IIAU	
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A	
Chapitre V - Dispositions propres à la zone N	
<u>ANNEXE I - DEFINITIONS</u>	87
Alignement	
Coefficient d'occupation du sol	
Emplacements réservés	
Emprise au sol	
Espaces boisés classés	
Limites séparatives	
Surface de plancher	
Voies privées	
Installations, travaux divers et aménagements	
Annexes (accolées ou isolées)	
<u>ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU</u>	94
<u>ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRi)</u>	99

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de ISLES-LES-VILLENNOY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111-2, R.111-4, R.111.15 et R.111-21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.1.5 8° du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX ;
- la zone UY, référencée au plan par l'indice UY ;
- la zone UZ, référencée au plan par l'indice UZ ;

Les zones naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU ;
- la zone AUx, référencée au plan par l'indice AUx ;
- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et individuel.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
--

Chapitre I - Dispositions propres à la zone **UA**

Chapitre II - Dispositions propres à la zone **UB**

Chapitre III - Dispositions propres à la zone **UE**

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone **UX**

Chapitre V - Dispositions propres à la zone **UY**

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone **UZ**

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au bâti ancien de la commune. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions plus récentes se sont implantées en retrait de l'alignement et/ou des limites séparatives.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 qui stipule en son 7° que : *les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».*

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de site inscrit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus dans leur caractère d'origine.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les bâtiments à construire d'habitation doivent présenter une isolation acoustique minimum de 35 db.
- Les constructions à usage d'activités artisanales si la surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,00 mètres.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective. Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

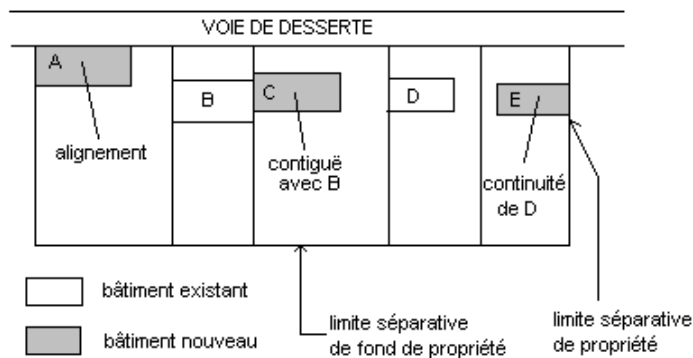
ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

1/ Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle.



2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au-delà de la bande de 25 mètres les constructions sont interdites, sauf cas prévus au paragraphe 3/ du présent article UA.6.

3/ Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination.
- les annexes isolées à une construction principales,
- les extensions modérées des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres implantation obligatoire sur les deux limites séparatives latérales,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative latérale,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :
 - ⇒ soit en retrait des limites séparatives latérales,
 - ⇒ soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

La marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

la distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Le bassin des piscines non couvertes fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum à l'égout du toit de manière à s'intégrer parfaitement dans le site.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Pour les équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture.

Par ailleurs :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

L'emploi de certains matériaux verriers réfléchissants induisant un risque de collision pour l'avifaune est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de **20** au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage.

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, sauf hauteur.

Dans le site classé :

Sauf exception, pour les constructions de caractère traditionnel le recours à des matériaux traditionnels est préconisé : la tuile plate de terre cuite (63 à 80 par m²) et des menuiseries de bois peintes pour la construction principale comme pour les annexes et les clôtures. La couleur blanche et la couleur bois sont déconseillées.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs « simple enveloppe » enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orientés vers le ciel.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- *s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

- * et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une superficie au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour :

- les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de surface de plancher)

constructions à usage commercial :

une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour :

- les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de surface de plancher)

hôtels, restaurants :

il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations seront réalisées d'espèces végétales locales (type charmilles).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique de la partie ancienne du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement d'une partie de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de la zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments à construire d'habitation doivent présenter une isolation acoustique minimum de 35 db.
- Sur le secteur situé entre les équipements scolaires existants et la RD5, les constructions édifiées à proximité des équipements scolaires existants devront être des logements

collectifs ou des constructions individuelles groupées. L'ensemble de constructions devra comprendre au minimum 40% de logements collectifs.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

Les principes de liaison routière et de déplacements doux, figurées au plan 5.2 et décrit aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, précisent les conditions de desserte interne du secteur de la zone UB situé entre les équipements scolaires existants et la RD5. Ces voies devront intégrer des voies de déplacements doux.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes à une construction.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

- par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales
- et par rapport à toutes les limites séparatives de fonds de propriété.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1.5 mètres.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes à une construction.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente

Pour les équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture.

Par ailleurs :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

L'emploi de certains matériaux verriers réfléchissants induisant un risque de collision pour l'avifaune est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

En ce qui concerne les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle (pente et matériaux).

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente et les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Ces règles pourront également ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- sous forme de lisses béton type « Longchamp »,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, sauf hauteur.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs « simple enveloppe » enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orienté vers le ciel.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement. Pour les ensembles de plus de 20 logements, des stationnements pour les cycles devront être réalisés.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE UB.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les Orientations d'Aménagement de Programmation définissent les principes de liaisons de déplacements doux figurés au plan 5.2 qui devront être aménagées et permettre de relier entre eux le centre du village, le pôle d'équipements scolaires existant, les nouveaux équipements sportifs et les nouvelles constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs d'intérêt général. Elle accueille actuellement des équipements sportifs.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière à l'exception des aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelque soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements,
- Les constructions à usage de commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait, un minimum de 4 mètres est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orientés vers le ciel.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

ARTICLE UE.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités diverses.

Une partie de la zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UX.2.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelque soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les annexes à une construction.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

- par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales
- et par rapport à toutes les limites séparatives de fonds de propriété.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs d'intérêt général,

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

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition qu'une distance minimale de 8 mètres sépare deux façades percées chacune de baies.

Si une seule de ces façades est percée de baies ou si les façades ne comportent pas de baies, la distance est rapportée à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus dans le respect toutefois des obligations prévues dans le cadre des servitudes aéronautiques d'utilité publique.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

1 - Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 – Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3 – Publicité et enseignes :

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments sont soumis à la réglementation en vigueur. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

Les projets d'enseignes figureront dans le volet paysager du permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère. Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

4 – Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

5 – Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL.

Les façades devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

6- Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme, soit de 1,40 m (hauteur courante), soit de 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

ARTICLE UX.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes :

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers ; ces parkings ainsi que les aires de manœuvre seront distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative, cette bande étant paysagée.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 – Besoins en stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ;
- 1 place pour 150 m² de surface de plancher d'atelier, (activités artisanales, industrielles et technologiques)
- 1 place pour 200 m² surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs ;
- 1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50 ;
- 5 places pour 100 m² surface de plancher de commerces ou de services ;

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnements spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité.

Il n'est pas fixé de norme pour les équipements collectifs d'intérêt général.

3 – Localisation :

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- **Véhicules utilitaires**

Le stationnement des poids lourds sur le terrain ne pourra être implanté, sauf impossibilité technique, dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques internes à la zone ; il sera localisé soit à l'arrière des bâtiments, soit latéralement. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement des poids lourds dans l'unité foncière, il pourra être exigé l'aménagement aux frais du pétitionnaire de stationnements le long des voies publiques.

Dans le cas d'activités de stockage et de distribution, une aire d'accueil des poids lourds à l'entrée du terrain devra être exigée. Il conviendra d'éviter toute gêne pour les autres types de stationnements.

- **Véhicules du personnel et des visiteurs**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans ces mêmes marges de reculement, sous les conditions de paysagement de l'article UX.13.

4 – Stationnement pour handicapés :

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès des constructions.

5 – Véhicules à deux roues :

Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 10 voitures particulières.

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés aux constructions et aux voies de circulation et de stationnement devront être traités en espaces verts par des plantations. Ils représenteront au moins 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque opération.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de sol d'espace libre.

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée pour l'exploitation de la ligne ferroviaire et de l'autoroute A140.
Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UY.2)

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la ligne ferroviaire et de l'autoroute A 140.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de un mètre de celui-ci.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 1 mètre de celles-ci.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs,
- Les constructions et installations à usage technique utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de la ligne ferroviaire et de l'autoroute A 140, lorsque leur caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UY.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

ARTICLE UY.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne les emprises utilisées pour l'exploitation du canal de l'Ourcq et pour l'aérodrome de Meaux-Esbly ainsi que ses dépendances.

Elle est constituée de quatre sous-secteurs :

- Le secteur UZa : qui concerne l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de l'Ourcq et dont il convient de confirmer la vocation,
- Le secteur UZb : qui concerne une partie de l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'Aérodrome Meaux-Esbly et dont il convient de confirmer la vocation. La zone UZb correspond uniquement au secteur à vocation d'activités directement liées à l'exploitation et à la gestion de l'aérodrome.
- Le secteur UZc : qui concerne une partie de l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'Aérodrome Meaux-Esbly. Ce secteur est à vocation principale d'activités économiques.
- Le secteur UZd : qui concerne une partie de l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'Aérodrome Meaux-Esbly. Ce secteur est à vocation principale d'activités touristiques et hôtelières. Il correspond aux terrains de l'aérodrome situés sur sa partie Ouest, en bordure du canal de l'Ourcq.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement et le Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques de l'Aérodrome Meaux-Esbly.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aérodrome Meaux-Esbly. Dans ces secteurs, la construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UZ.2.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Rappels :

Néant

2 - Les occupations et utilisations du sol admises :

Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou répondant à une logique écologique.

3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans les secteurs concernés par le PEB de l'Aérodrome Meaux-Esbly, la construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme relatif aux zones de bruit des aérodromes.

Dans le secteur UZa :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion du canal.
- Les travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UZb :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires et directement liées à l'exploitation ou à la gestion de la plateforme aéroportuaire.
- Les installations, dépôt de toute nature et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UZc :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires et directement liées à l'exploitation ou à la gestion de la plateforme aéroportuaire ;
- Les constructions à usage d'activités économiques, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement des activités aéroportuaires ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- Les installations, les constructions et les dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction autorisés.

- La réhabilitation d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UZd :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires et directement liées à l'exploitation ou à la gestion de la plateforme aéroportuaire.
- Les constructions à usage d'activités d'hôtellerie, artisanales et de services, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement des activités aéroportuaires ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- Les installations, les constructions et les dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction autorisés.
- La réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, dans la limite des volumes existants à la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans le secteur UZa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UZb, UZc et UZd :

Voirie et dépendances

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination (circulation routière et douce).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

Aucun nouvel accès depuis la RD5 sur la plate-forme aéroportuaire ne sera autorisé. Les accès existants pourront être aménagés ou déplacés avec l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur UZc :

En cas d'aménagement d'une voie de desserte pour l'ensemble du secteur, celle-ci devra faire l'objet d'une étude spécifique.

ARTICLE UZ.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Dans le secteur UZa :

Lorsque le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est effectif, le raccordement est alors obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas d'absence de réseau, les dispositifs de traitement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans les secteurs UZb, UZc et UZd :

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Le réseau d'assainissement doit être en séparatif.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Dans le secteur UZa :

Le principe retenu est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Dans les secteurs UZb, UZc et UZd :

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales existant sur la plate-forme. Les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après prétraitement si nécessaire.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales existant sur la plateforme.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur pour atteindre une qualité des eaux conforme à la réglementation en vigueur, avant le rejet dans le réseau public.

c) Distribution électriques et de télécommunication

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis. De même, sur le domaine public les nouveaux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UZ.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum de celui-ci.

Dans les secteurs UZb et UZc :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 4 mètres minimum de celui-ci.

Dans le secteur UZd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou à créer,
- soit avec un recul minimal de 2,50m.

ARTICLE UZ.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UZa :

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum de celles-ci.

Dans les secteurs UZb et UZc :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UZd :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge de recul ne pouvant être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3m.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UZ.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UZ.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement de l'Aérodrome.

Les hauteurs limites incluent les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions doit respecter les servitudes émanant du Plan de Servitudes Aéronautique de Dégagement et du Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques.

Dans les secteurs UZc et UZd :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13m.

Il n'est pas fixé de règle pour la réhabilitation (sauf hangar métallique) d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, dans la limite des volumes existants.

Règle particulière :

Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ne sont pas soumises à la limitation de hauteur mentionnée ci-dessus. Seules s'appliquent les servitudes affectant l'utilisation du sol.

ARTICLE UZ.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur UZa :

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans les secteurs UZb, UZc et UZd :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site.

Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les parkings doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

Le traitement architectural des édicules et des installations techniques doit permettre de minimiser leur impact visuel.

Les constructions et installations qui ne sont pas utiles ou nécessaires et directement liées à l'exploitation ou à la gestion de la plateforme aéroportuaire devront faire l'objet d'un projet architectural de qualité, et justifier d'une intégration paysagère particulièrement étudiée.

Dans le secteur UZc, pour les constructions qui ne sont pas liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome :

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

1 - Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 – Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3 – Publicité et enseignes :

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments sont soumis à la réglementation en vigueur. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

Les projets d'enseignes figureront dans le volet paysager du permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère. Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

4 - Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

5 - Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs.

Les enduits blancs purs sont interdits.

Les matériaux brillants et les couleurs « criardes » sur de grandes surfaces sont interdits.

Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL.

Les façades devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

6 - Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme comprise entre 1,40 m (hauteur courante) et 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un soubassement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides doublés de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est limitée à 2 mètres.

7 – Dispositions diverses :

Les éclairages nocturnes ne pourront pas être orientés vers le site Natura 2000. L'intensité et le type de rayonnement devront être adaptés pour ne pas perturber le comportement de l'avifaune du site Natura 2000 et des chiroptères.

Les équipements de sonorisation ne pourront être orientés vers le site Natura 2000 qu'en respectant le niveau sonore local et en ne générant pas d'émergence en périphérie du site Natura 2000.

Les façades vitrées des bâtiments orientés au sud-ouest devront être adaptées pour limiter la réverbération et comprendre éventuellement un système d'effarouchement pour éviter les collisions d'oiseaux sur les baies vitrées.

ARTICLE UZ.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Dans le secteur le secteur UZc, pour les constructions qui ne sont pas utiles ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome :

1 – Principes :

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers ; ces parkings ainsi que les aires de manœuvre seront distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative, cette bande étant paysagée.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 – Besoins en stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ;
- 1 place pour 150 m² de surface de plancher d'atelier, (activités artisanales, industrielles et technologiques)
- 1 place pour 200 m² surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs ;
- 1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50 ;
- 5 places pour 100 m² surface de plancher de commerces ou de services ;

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnements spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata de la surface de plancher de chaque activité.

Il n'est pas fixé de norme pour les équipements collectifs d'intérêt général.

3 – Stationnement pour personnes à mobilité réduite :

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès des constructions.

Dans le secteur UZd :

a. Aires de stationnement :

Le nombre d'emplacements nécessaire peut être réalisé :

- soit sur le terrain des constructions projetées,
- soit sur un fond tiers, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.

b. Cycles :

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

ARTICLE UZ.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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, dans le respect du péril aviaire. 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 15m des constructions, des aménagements de voirie et des différents réseaux.

Les essences d'arbres et de plantes de nature à attirer les oiseaux sont interdites, et notamment :

Plantes ornementales (liste non exhaustive) :

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonias (mahonia aquifolium etc...),
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc...),
- le houx (ilex aquifolium),
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces),
 - les merisiers (prunus avium),
 - les pruniers (prunus divers),
 - le prunelier (prunus spinosa),
 - les sorbiers (sorbus avium et autres),
 - les alisiers (aria terminalis et autres),
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinea, etc...),
 - les pytaecantha (crataegus pyracantha divers),
 - les lauriers (cerasus),
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...),
 - les lierres (hedera helix, etc...),
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...),
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C),
 - l'if (taxus baccata),
 - les genévriers (juniperus communis, etc...).

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres (liste non exhaustive) :

- les saules (salix sp.),
- le robinier (pseudacacia),
- le sophora japonica.

Il convient d'éviter les plantations trop denses (maxima : 800 tiges/ha).

Dans le secteur UZd :

Tout projet de construction entraîne l'obligation de paysager les espaces libres ou non aménagés.

Ces espaces restés libres, déduction faite de l'implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnement, font l'objet d'un traitement paysagé planté.

Ces espaces plantés doivent :

- comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 100m² de leur superficie ;
- représenter un minimum de 25% de la superficie totale du terrain dédié à la construction.

Les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives. Les surfaces correspondant à l'aménagement paysager des parkings peuvent être comptabilisées à hauteur de 50% dans le pourcentage total d'espaces plantés à réaliser.

Règle particulière :

La règle de 25% minimum d'espaces paysagers plantés ne s'applique pas dans le cas de constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur UZd :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 1.

Règle particulière :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions liées ou nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES
--

Chapitre I – Dispositions propres à la zone AU

Chapitre II – Dispositions propres à la zone AUx

Chapitre III – Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre IV – Dispositions propres à la zone A

Chapitre V – Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone (sous réserve d'être viabilisée) est destinée à recevoir de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle que soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les constructions à usage de bureau, d'hôtellerie et de restauration.

ARTICLE AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments à construire d'habitation doivent présenter une isolation acoustique minimum de 35 db.
- Les constructions à usage de commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Le long de la rue de Meaux :

Les constructions sont autorisées à condition de constituer le front urbain, composé de logements collectifs et/ou de constructions individuelles groupées, figuré au plan 5.2 et mentionné aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies en impasse sont interdites.

En application des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du plan de zonage 5.2 du PLU, la desserte interne de la zone bordant la Rue de Meaux devra comporter des voies routières intégrant des voies de déplacements doux.

Le long de la rue de Meaux :

Les constructions devront être desservies par la rue de Meaux.

ARTICLE AU.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues, etc...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et dimensionnés au tri et à la collecte sélective

Réseaux divers

La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les annexes à une construction.

ARTICLE AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, devront s'implanter :

- sur les deux limites séparatives latérales lorsque la longueur de la façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 8 m,
- sur une seule des deux limites séparatives latérales lorsque la façade sur rue du terrain est supérieure à 8 m.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 6 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en limite de propriété ou en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1.5 mètres.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 45 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les annexes à une construction.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente

Pour les équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture. Les panneaux solaires seront insérés dans le pan de la toiture et ne constitueront pas de débords.

Par ailleurs :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

L'emploi de certains matériaux verriers réfléchissants induisant un risque de collision pour l'avifaune est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Par ailleurs, les toitures à très faible pente (20°), ou végétalisées (3°) pourront être autorisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage et une bonne visibilité de la rue.

En ce qui concerne les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle (pente et matériaux).

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente et les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces règles pourront également ne pas être appliquées pour les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées pour les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;

- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- sous forme de lisses béton type « Longchamp »,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- d'une alternance de murets en pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1.2 m intégrant les coffrets de distribution électrique et de haies végétales éventuellement doublées de grillage, située de préférence entre la haie et le reste de la propriété.

En limites séparatives les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les murs en plaques de béton sont interdits.

Dispositions diverses

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orientés vers le ciel.

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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 recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Habitat social :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Deux places par logement. Pour les ensembles de plus de 20 logements, des stationnements cycles devront être réalisés.

Constructions à usage de commerces et services :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE AU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Pour la zone bordant la Rue de Meaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le plan de zonage 5.2. du PLU fixent les dispositions suivantes qui devront être respectées :

- il devra être aménagé une place centrale, ainsi qu'un espace vert permettant les circulations piétonnes,
- Les principes de liaisons de déplacements doux figurés au plan 5.2. devront permettre de relier entre eux le centre du village, les équipements existants et à créer dans les deux zones UE et les ensemble de constructions nouvelles. Ces voies devront permettre les circulations douces à l'intérieur de la zone AU,
- Un aménagement paysager est figuré au plan 5.2 du PLU, il devra permettre de créer une transition entre les zones AU, IIAU et UE.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.4.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU_x

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités diverses, sous réserve de la réalisation des équipements publics de viabilité.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

Une partie de la zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

Une partie de la zone est concernée par une ZNIEFF de type 2.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU_x.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE AU_x.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de viabilisation :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt (logistique).
- Les constructions à usage d'activités d'hôtellerie, de restauration, de commerce, de service.
- La création de logements, par réhabilitation de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, avec ou sans changement d'affectation, dans la limite des volumes existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de manœuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

La desserte de la zone nécessitant un accès sur la RD 27 devra être organisée autour d'une voirie interne avec un seul débouché sur la RD 27 qui devra être établi en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUx.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif séparatif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux

superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective
Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

2/ L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les annexes à une construction.

ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

- par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales
- et par rapport à toutes les limites séparatives de fonds de propriété.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs d'intérêt général,

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

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition qu'une distance minimale de 8 mètres sépare deux façades percées chacune de baies. Si une seule de ces façades est percée de baies ou si les façades ne comportent pas de baies, la distance est rapportée à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus dans le respect toutefois des obligations prévues dans le cadre des servitudes aéronautiques d'utilité publique.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.

1 - Conception :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 – Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

3 – Publicité et enseignes :

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments sont soumis à la réglementation en vigueur. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

Les projets d'enseignes figureront dans le volet paysager du permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère. Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

4 - Toitures :

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

5 - Façades :

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme RAL.

Les façades devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, blocs de béton alvéolé, etc...) est interdit.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

6- Clôtures :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme, soit de 1,40 m (hauteur courante), soit de 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte.

Les clôtures seront de couleur verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

ARTICLE AUx.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes :

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers ; ces parkings ainsi que les aires de manœuvre seront distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative, cette bande étant paysagée.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Besoins en stationnement :

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ;
- 1 place pour 150 m² de surface de plancher d'atelier, (activités artisanales, industrielles et technologiques)

- 1 place pour 200 m² surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs ;
- 1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50 ;
- 5 places pour 100 m² surface de plancher de commerces ou de services ;

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnements spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces du plancher de chaque activité.

Il n'est pas fixé de norme pour les équipements collectifs d'intérêt général.

3 – Localisation :

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- **Véhicules utilitaires**

Le stationnement des poids lourds sur le terrain ne pourra être implanté, sauf impossibilité technique, dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques internes à la zone ; il sera localisé soit à l'arrière des bâtiments, soit latéralement. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement des poids lourds dans l'unité foncière, il pourra être exigé l'aménagement aux frais du pétitionnaire de stationnements le long des voies publiques.

Dans le cas d'activités de stockage et de distribution, une aire d'accueil des poids lourds à l'entrée du terrain devra être exigée. Il conviendra d'éviter toute gêne pour les autres types de stationnements.

- **Véhicules du personnel et des visiteurs**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans ces mêmes marges de reculement, sous les conditions de paysagement de l'article AUx.13.

4 - Stationnement pour handicapés :

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès des constructions.

5 – Véhicules à deux roues :

Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 10 voitures particulières.

ARTICLE AUX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés aux constructions et aux voies de circulation et de stationnement devront être traités en espaces verts par des plantations. Ils représenteront au moins 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque opération.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 100 m² de sol d'espace libre.

Les aires de stationnement banalisé seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Selon les nécessités de l'environnement et pour la réalisation des plantations en doublement des clôtures, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone programmée à moyen ou long terme destinée à permettre l'extension de la commune pour principalement de l'habitat et des équipements publics.

Une procédure de modification ou de révision sera nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres de celui-ci.

ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de 5 mètres de celles-ci.

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

Sans objet

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

La zone est divisée en trois sous-secteurs :

- Le secteur Aa, destiné aux activités agricoles,
- Le secteur Ab, destiné aux activités de remblaiement sous réserve notamment de ne pas compromettre l'affectation ultérieure des terrains à des activités agricoles,
- Le secteur Ac, qui reconnaît des constructions existantes, dont il ne permet que des annexes ou une extension modérée.

Une partie de la zone est concernée par une ZNIEFF de type 2.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement et le Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques de l'Aérodrome Meaux-Esbly.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aérodrome Meaux-Esbly. Dans ces secteurs, la construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

Une partie de la zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.
- Dans une bande de 5 mètres comptée depuis le haut des berges de la Marne, toute construction, clôture ou dépôt de matériaux sont interdits.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux réglementations en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou répondant à une logique écologique.

Dans le secteur Ab :

- Les installations de stockage de déchets inertes, sous réserve de ne pas compromettre l'affectation ultérieure des terrains à des activités agricoles, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des préoccupations environnementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante. Les annexes et une extension modérée d'une construction existante.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire 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 des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales peuvent être gérées de manière alternative (bassins paysagers, noues ...) pour tamponner les rejets au réseau et répondre à l'enjeu fixé de lutte contre les inondations, afin de répondre aux objectifs de la loi sur l'eau de 2006.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale. Le volume de stockage pourra être déterminé en référence au tableau « Volume de stockage minimum pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 2 000 m² » inscrit à la Notice Assainissement du présent plan local d'urbanisme. Tout rejet d'eau pluviale dans les eaux superficielles devra être équipé de dispositifs de traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des déchets :

Toute construction doit prévoir sur l'unité foncière l'aménagement des locaux spécifiques pour les déchets ménagers et/ou industriel et dimensionnés au tri et à la collecte sélective.

Les constructions existantes justifiant d'impossibilité technique majeure d'aménager ces locaux sont exemptées de ces dispositions

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, ou à défaut de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 5 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

En dehors de cette bande de 75 mètres, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 5 mètres ces limites.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole devront, par rapport à une limite séparative de propriété mitoyenne avec un lot d'habitation, observer un retrait au moins égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'aménagement ou extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation de la présente élaboration du P.L.U.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, excepté dans les sous-secteurs Ab et Ac, dans lesquels l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60%.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement de l'Aérodrome.

Les hauteurs limites incluent les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions doit respecter les servitudes émanant du Plan de Servitudes Aéronautique de Dégagement et du Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques.

Outre la réglementation énoncée ci-avant, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel pour les hangars agricoles et les constructions à usage d'habitation.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions agricoles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- et les équipements collectifs d'intérêt général lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orientés vers le ciel.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. Les mailles du grillage seront perméables pour la petite faune avec des dimensions de 10 x 10 cm minimum. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture.

Par ailleurs :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

L'emploi de certains matériaux verriers réfléchissants induisant un risque de collision pour l'avifaune est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

En ce qui concerne les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle (pente et matériaux).

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente et les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Ces règles pourront également ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- sous forme de lisses béton type « Longchamp »,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage. Les mailles du grillage seront perméables pour la petite faune avec des dimensions de 10 x 10 cm minimum.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, sauf hauteur.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs « simple enveloppe » enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En application du plan de zonage 5.2. et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une haie champêtre devra être aménagée le long de la RD5, sur le secteur Aa en entrée de ville Est.

Les haies existantes en bordure de chemin devront être préservées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est divisée en cinq sous-secteurs Na, Nb, Ni, Nx et Ny:

- Le secteur Na est protégé de tout processus d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.
- Le secteur Nb reconnaît des constructions existantes, notamment à usage d'habitation, et ne permet que des annexes ou une extension modérée.
- Le secteur Ni est destiné aux activités de production de béton et enrobé et aux activités de remblaiement. A terme, il est prévu la restitution de ce secteur aux activités agricoles.
- Le secteur Nx correspond aux bassins de l'ancienne sucrerie et ses alentours et rend possible leur qualification. Il permet la valorisation énergétique et de matière, hors éolien, avec en plus des activités existantes, l'implantation d'une centrale de production d'énergie solaire (implantation temporaire avec à terme retour en espace naturel).
- Le secteur Ny est destiné aux activités de stockage, traitement et recyclage de matériaux.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 5.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 123-1-5 qui stipule en son 7° que : *les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».*

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 27 novembre 2009.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement et le Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques de l'Aérodrome Meaux-Esbly.

Une partie de cette zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs de l'Aérodrome Meaux-Esbly. Dans ces secteurs, la construction des bâtiments est soumise à l'application des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aéroports.

Une partie de la zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

Une partie de la zone est concernée par la servitude relative au sarcophage de terres polluées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- Dans une bande de 5 mètres comptée depuis le haut des berges de la Marne, toute construction, clôture ou dépôt de matériaux sont interdits.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus dans leur caractère d'origine.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques ou répondant à une logique écologique.

Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires de soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante. Les annexes et une extension modérée d'une construction existante.

Dans le secteur Ni :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration au site.

- Les constructions et installations nécessaires au maintien des activités existantes dans la zone (stockage, traitement et production de matériaux).
- Le stockage, le traitement et la production de matériaux.
- Les installations de stockage de déchets inertes, sous réserve de ne pas compromettre l'affectation ultérieure des terrains à des activités agricoles, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des préoccupations environnementales.

Dans le secteur Nx :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- Les activités industrielles, à condition que ces activités rentrent dans le processus de requalification à terme du site des bassins de l'ancienne sucrerie et de leurs alentours, en des aménagements paysagers et de loisir,
- Les constructions (bureaux et entrepôts) à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle autorisée,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité industrielle autorisée,
- L'implantation d'un parc solaire d'activité (implantation temporaire avec à terme retour en espace naturel).
- La création de logements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, par réhabilitation ou reconstructions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, sans changement d'affectation, dans la limite de deux logements.

Dans le secteur Ny :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités existantes dans la zone (stockage, traitement, recyclage de matériaux).
- Le stockage, le traitement et le recyclage de matériaux.

ZONES INONDABLES VOIR ANNEXE III - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES (PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, électricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle peut s'implanter sur ou en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 5 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A140, aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.7 -.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en en retrait des limites séparatives de propriété. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 6 m.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nb:

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60%.

Dans le secteur Ni :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10%.

Dans le secteur Nx :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15%.

Dans le secteur Ny :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5%.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au Plan des Servitudes Aéronautiques de Dégagement de l'Aérodrome.

Les hauteurs limites incluent les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur,

pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

La hauteur des constructions doit respecter les servitudes émanant du Plan de Servitudes Aéronautique de Dégagement et du Plan de Servitudes Radioélectriques Contre les Perturbations Electromagnétiques.

Outre la réglementation énoncée ci-avant, la hauteur totale (au faîtage) des constructions n'excédera pas 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans une bande de 500 mètres autour de l'emprise de la zone Natura 2000, les éclairages nocturnes devront être limités au strict minimum et ne pas être orientés vers le ciel.

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS AUTRES QUE D'HABITATION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement.

Les matériaux et parements

Les matériaux conseillés sont les suivants :

- ♦ Clins
- ♦ Bardages métalliques
- ♦ Bétons architectoniques
- ♦ Enduits de type traditionnel
- ♦ Vitrages

Les toitures

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

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Une polychromie globale devra être respectée.

Palette générale :

- Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune, gris.

Palette secondaire :

Pour certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) pourront être choisis des colorations plus vives et contrastées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité s'il existe.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Sauf contrainte spécifique rendue nécessaire par les activités autorisées sur la zone, lorsqu'elles seront réalisées, les clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur doublée d'une haie arbustive.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...) sont autorisés en façade ou en toiture.

Par ailleurs :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie
 - Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

L'emploi de certains matériaux verriers réfléchissants induisant un risque de collision pour l'avifaune est interdit.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

En ce qui concerne les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle (pente et matériaux).

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente et les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou matériaux ayant l'aspect de la tuile.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Ces règles pourront également ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- sous forme de lisses béton type « Longchamp »,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, sauf hauteur.

Dans le site classé :

Sauf exception, pour les constructions de caractère traditionnel le recours à des matériaux traditionnels est préconisé : la tuile plate de terre cuite (63 à 80 par m²) et des menuiseries de bois peintes pour la construction principale comme pour les annexes et les clôtures. La couleur blanche et la couleur bois sont déconseillées.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs « simple enveloppe » enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U, sauf si l'alignement concerne une voie dont la Commune n'est pas gestionnaire. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 26

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

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.7. du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

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, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;

-si 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 délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 11

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

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la

pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

**ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

**LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

**TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL**

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

**RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME
RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION
ET DE DECLARATION**

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

DEUXIÈME PARTIE (RÈGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Section I Règlement national d'urbanisme

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Article *R111-2 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-15 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS-SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Article *R111-21 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III - prescriptions réglementaires en zones inondables



Direction
Départementale
de l'Équipement et de
l'Agriculture
de Seine-et-Marne

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Service
Environnement
& Prévention des risques

Pôle risques et
nuisances

PLAN DE PRÉVENTION
DES RISQUES PRÉVISIBLES D'INONDATION
DE LA VALLÉE DE LA MARNE
D'ISLES-LES-VILLENVOY À SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à mon arrêté de ce
jour,
Le 27 novembre 2009
signé
Le préfet de Seine-et-Marne
Michel GUILLOT

« 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.

Communes d'Isles-les-Villenoy, Condé-Sainte-Libiaire, Montry, Esbly, Lesches, Vignely, Trilbardou, Charmentray, Fresnes-sur-Marne, Précy-sur-Marne,
Jablins, Annet-sur-Marne, Dampmart, Chalifert, Chessy, Montévrain, Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, Pomponne et Saint-
Thibault-des-Vignes

SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT	3
<i>Article 1 - Champ d'application</i>	<i>3</i>
<i>Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation</i>	<i>4</i>
TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS.....	5
TITRE III - RÈGLEMENT	11
<i>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE</i>	<i>11</i>
<i>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON.....</i>	<i>17</i>
<i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ</i>	<i>24</i>
<i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR</i>	<i>30</i>
<i>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ</i>	<i>37</i>
<i>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR</i>	<i>43</i>
<i>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE.....</i>	<i>51</i>
<i>CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VIOLETTE.....</i>	<i>57</i>

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire des 20 communes riveraines de la Marne suivantes :

1. Isles-les-Villenoy,
2. Esbly,
3. Montry,
4. Condé-Sainte-Libiaire,
5. Lesches,
6. Tribaldou,
7. Vignely,
8. Precy-sur-Marne,
9. Jablines,
10. Charmentray,
11. Chalifert,
12. Chessy,
13. Fresnes-sur-Marne,
14. Annet-sur-Marne,
15. Dampmart,
16. Montevrain,
17. Thorigny-sur-Marne,
18. Lagny-sur-Marne,
19. Pomponne,
20. Saint-Thibault-des-Vignes.

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, les zones incluses dans le périmètre¹ du présent plan ont été divisées en huit zones réglementaires : zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair, verte et violette. 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 oeuvre 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.

¹ Ces zones correspondent à des zones de danger ou à des zones de précaution telles que stipulées à l'article L.562.1 du code de l'environnement.

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 P.P.R. (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 P.P.R. 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 des PHEC (voir ce terme) 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 des PHEC sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

A noter que les crues de référence prises en compte pour définir les PHEC de la vallée de la Marne sont celles de 1910 et 1955, selon les points kilométriques (PK). Pour ce qui est de la confluence du Grand Morin avec la Marne, la crue de référence choisie pour définir les PHEC est selon le cas, la crue de la Marne ou la crue centennale modélisée du Grand Morin.

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

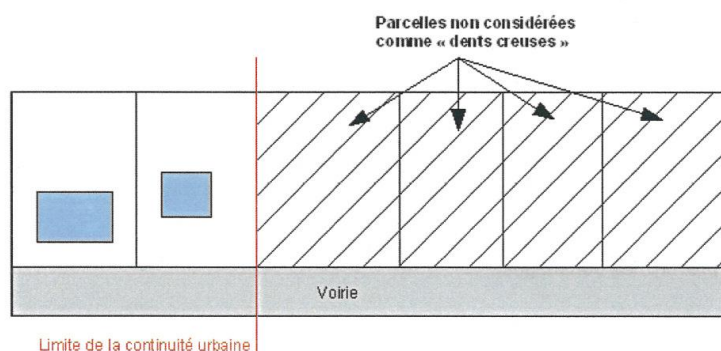
Coefficient d'emprise au sol

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 des PHEC 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.

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 ou propriétaire.

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

Etablissement 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.

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.

Isolat²

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.

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 représente au moins 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).

² L'isolat peut constituer une zone de précaution au sens de l'alinéa 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement.

PHEC (Plus Hautes Eaux Connues ou Calculées)

Les plus hautes eaux connues ou calculées (PHEC) prises en compte dans le présent règlement sont reportées sur le plan de zonage réglementaire. Pour une construction ou un aménagement donné, les PHEC sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux points kilométriques (PK) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

Calcul des cotes (ou altitude) des PHEC pour un projet

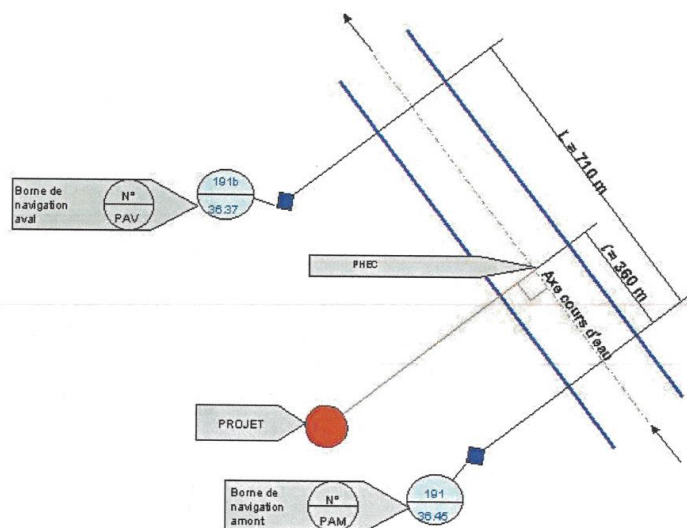
$$PHEC = PAM - \frac{(PAM - PAV) \times l}{L}$$

avec :

- ♦ cote des PHEC = cote des PHEC applicable au droit du projet,
- ♦ PHEC = cote PHEC indiquée à la borne de navigation amont,
- ♦ PAM et PAV = cotes PHEC indiquées sur les bornes de navigation amont et aval,
- ♦ L = longueur entre les bornes de navigation amont et aval,
- ♦ l = longueur entre la borne de navigation 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 :

$$\text{cote PHEC} = PHEC = 36.45 - \frac{(36.45 - 36.37) \times 360}{710} = 36.41$$

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

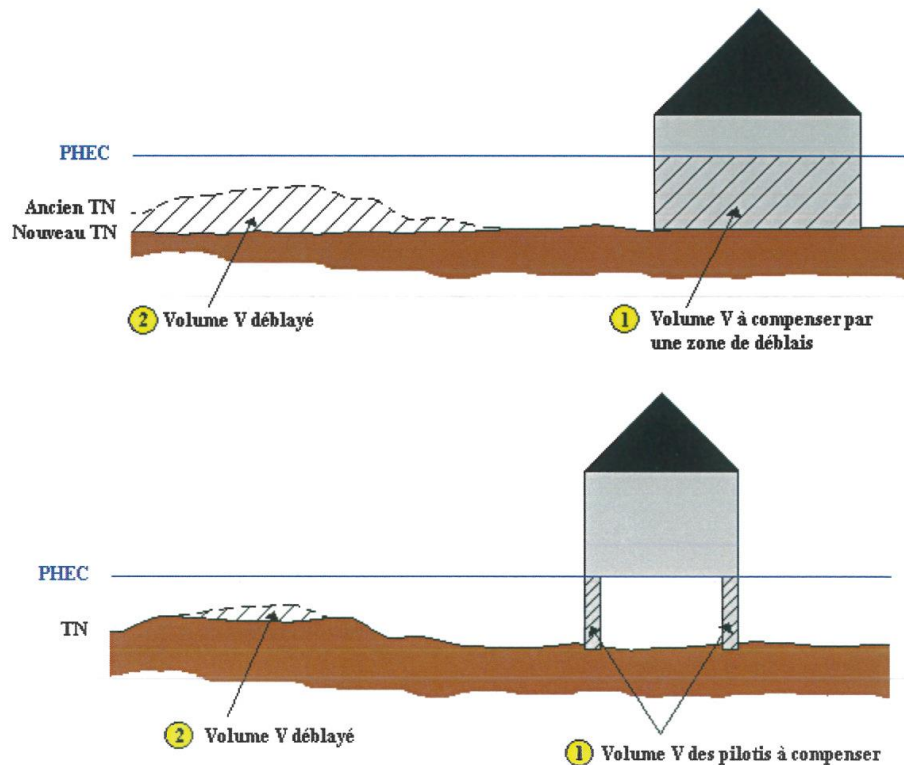
Au sens du présent règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment, en remplacement sur la même unité foncière, d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par un sinistre, à surface de plancher hors œuvre nette équivalente à la surface existante à la date d'approbation du présent plan.

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.

Par analogie, la reconstruction s'applique à l'édification de clôtures et installations régulièrement édifiées, en remplacement de clôtures et installations détruites par un sinistre, à surface d'emprise au sol équivalente à la date d'approbation du présent plan.

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 des PHEC 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 existant 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

A/ Constructions futures :

Le règlement du PPRI s'applique à toute construction future implantée en tout ou partie dans une zone inondable. Si la construction future se trouve de surcroît intersectée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, alors c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant à la future construction qui doit s'appliquer.

B/ Constructions existantes :

Le règlement du PPRI ne s'applique qu'aux constructions existantes implantées entièrement en zone inondable. Si la construction se trouve de surcroît intersectée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant à cette construction qui s'applique.

C/ Extensions :

Le règlement du PPRI ne s'applique qu'aux extensions implantées entièrement dans une zone inondable. Si l'extension se trouve de surcroît intersectée par plusieurs zones réglementaires du PPRI, c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant au bâti existant, qui s'applique.

Zone de fort écoulement

Zone correspondant au lit mineur et aux débordements adjacents du cours d'eau qui sont animés par une vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s.

Zone d'expansion de la crue

Zone de stockage du lit majeur jouant un rôle essentiel dans le laminage des crues qui correspond aux secteurs peu ou non urbanisés où des volumes d'eau importants peuvent être stockés comme les espaces naturels, les espaces verts, les espaces de loisirs, de camping-caravaning, les terrains de sports (les vitesses d'écoulement peuvent y être faibles à nulles).

TITRE III - RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Caractère de la zone rouge :

Cette zone correspond au lit mineur de la Marne, aux différents bras de son affluent, le Grand Morin, aux plans d'eaux, à des secteurs d'aléa fort en fort écoulement³ ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats⁴ présentant un accès difficile voire impossible⁵ 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 ;

³ Cf. Titre II – définition de la zone de fort écoulement p.9

⁴ Cf. Titre II – définition de l'isolat – p.6

⁵ notamment pour les secours

- ♦ 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 ;
- ♦ 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.) ;

- ♦ 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 oeuvre. 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 des dits-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 des PHEC :

- 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
 - ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement pendant l'inondation ;
-
- ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, 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 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- ♦ Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le

volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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 isolats² 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.

² cf. Titre II – Définition de l'isolat -p.6

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 ;
- ♦ 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 ;

- 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. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

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 oeuvre.
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 des dits-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 des PHEC:
 - 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;

- ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement pendant l'inondation ;
- ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 parkings 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 des PHEC ;

- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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 de leur 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 ;
- ♦ 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 abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- ♦ 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. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

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 ;
- ♦ 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 des dits-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 des PHEC:
 - 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
- ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 ;
- ♦ 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 des PHEC, 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 (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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- ♦ Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 parkings 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 des PHEC ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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 ;

- ♦ 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 ;
- ♦ 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 des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC, 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.) ;
 - ♦ 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. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 3 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES 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 des dits-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 des PHEC :

- 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 ;
- 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- ♦ Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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 ;
 - 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 ;
 - 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 des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC 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 des PHEC, 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 des PHEC, 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 oeuvre.
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 des dits-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 des PHEC:
 - 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
- ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 ;
- 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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 économiques 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 ;

- ♦ 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 ;
- ♦ 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 habitable⁶ situé au dessus des PHEC ;
- ♦ 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 des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC 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 des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 ;

⁶ Cf. Titre II - Définition des termes utilisés – p.8.

- 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 des dits-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 des PHEC :

- 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
 - ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
 - ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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 ;
- ♦ 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 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- ♦ Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC 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.
- ♦ 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 habitable⁷ situé au-dessus de la cote des PHEC ;
- ♦ 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 des PHEC jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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 ;

⁷ 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 leur 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 des dits-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 des PHEC:
 - 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 des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC 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 ;
- ♦ En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- ♦ Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront 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, 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 des PHEC, 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 des PHEC 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 ;
 - 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 des PHEC 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 des PHEC 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 des PHEC sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude des PHEC. 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 des PHEC, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;
- ♦ Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC 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 des PHEC 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.

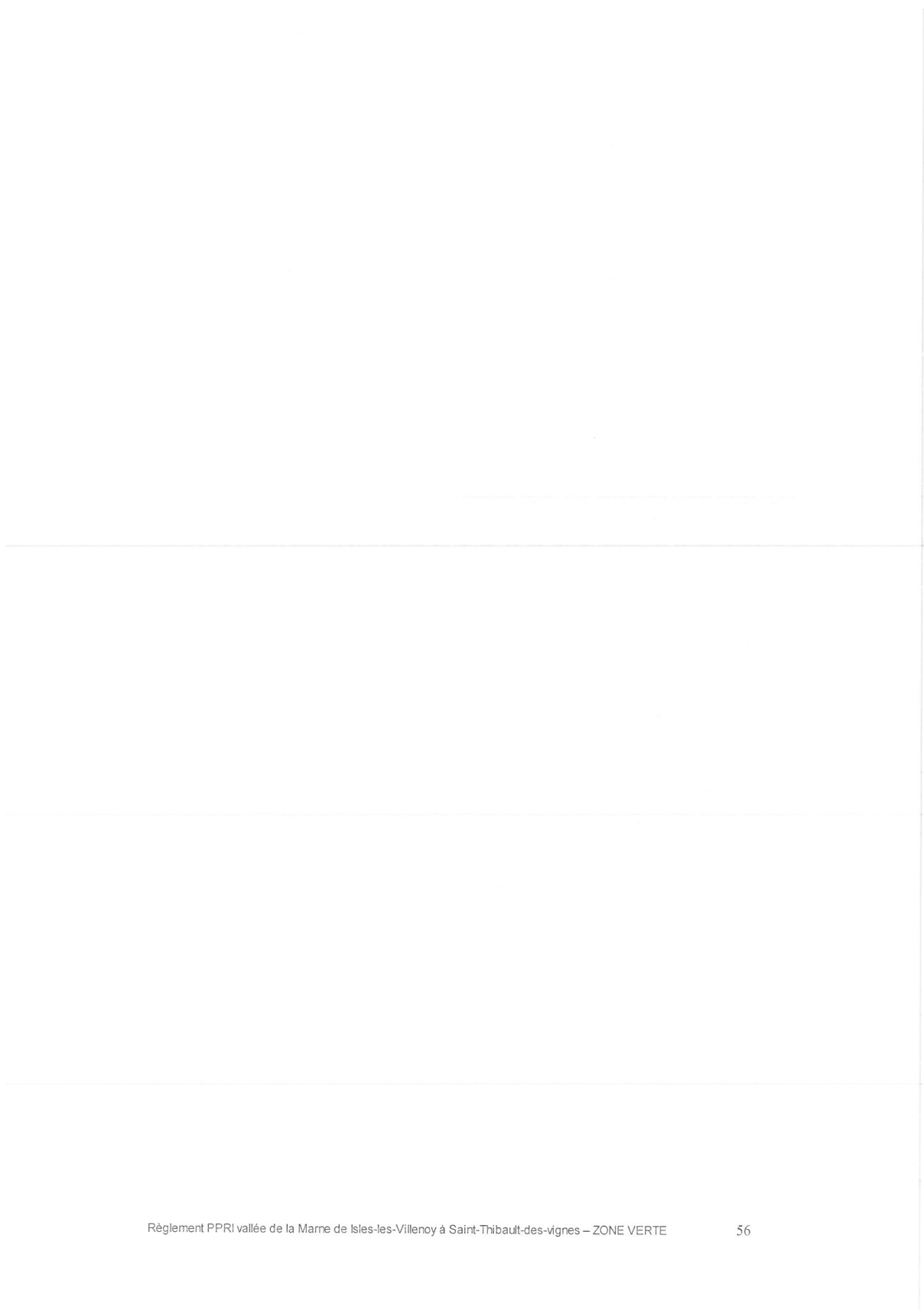
4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

- ♦ Les véhicules et engins mobiles 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 des PHEC ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.



CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VIOLETTE

Caractère de la zone violette

Cette zone correspondant à la ZAC de Saint-Thibault-des-Vignes est un secteur stratégique pour le développement de la ville nouvelle de Marne-La-Vallée.

Toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement y sont a priori admis sous réserve toutefois de respecter les règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens, inscrites dans le dossier de création de ZAC.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- ♦ Les remblais de toute nature s'ils sont effectués au-dessus de la cote NGF de 40,80 m, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés ;
- ♦ Les constructions provisoires ou à usage précaire ;
- ♦ L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- ♦ Les constructions à usage d'habitations 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 en conformité 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 ;
- ♦ 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 habitable⁸ situé au-dessus de la cote de 41,40 m ;

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

- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

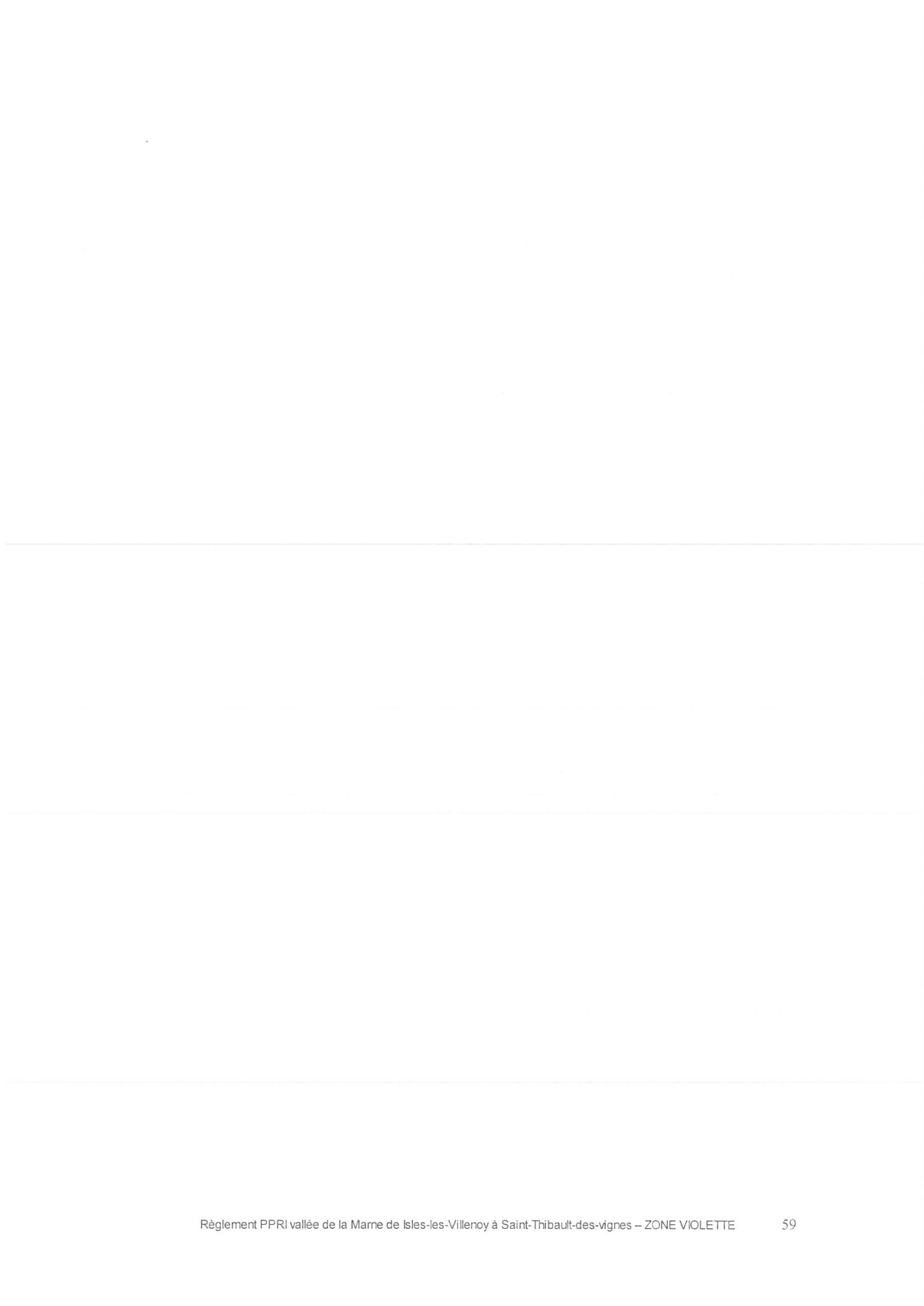
Seuls sont admis, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 4 :

- Les remblais réalisés au-dessus de la cote de 40,80 m si l'équilibre remblais/déblais est assuré ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les constructions et extensions liées aux activités ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 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 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 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. Pour cela, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan ;
- En cas de réhabilitation ou de rénovation, les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés devront être protégés de façon à en garantir le bon fonctionnement en cas de crue ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable devront permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;



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, 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 fonctionnel des bâtiments admise devra être supérieure à l'altitude des PHEC.

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, de gaz et d'eau potable, devront être situés au-dessus des PHEC sauf s'ils sont installés dans des cuvelages étanches) .

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages 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 produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, 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 compris entre la cote de 40,80 m NGF et celle des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé entre les deux cotes précitées est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.