

Commune de Saint-Cyr-sur-Morin

Plan Local d'Urbanisme



4.1 Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du

27 août 2020

approuvant le PLU de la commune
de Saint-Cyr-sur-Morin

Cachet et signature
du Président



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES..... 11

Article 1. Champs d'application territoriale du plan	11
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	11
Article 3. Adaptations mineures, obligations aux règles du PLU	11
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	11
Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
Article 6. Règlement littéral du PLU de Saint-Cyr-sur-Morin	15

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 16**CHAPITRE 1 : ZONE UA.....17****SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 18****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités..... 18**

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	18
UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	18

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale 19

UA 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	19
UA 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	19

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 20**Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions 20**

UA 5 – Règles maximales d'emprises au sol	20
UA 6 - Hauteur des constructions	20
UA 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	21
UA 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
UA 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
UA 10- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 23

UA 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	23
UA 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	26
UA 13 - Éléments du patrimoine identifiés	27

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 36

UA 14– Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	36
UA 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	36
UA 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	36
UA 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	36
UA 18– Éléments de paysage identifiés	36
UA 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	36

UA 20– Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	36
---	----

Sous-section 4 – Stationnement..... 37

UA 21 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	37
UA 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	38
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	39
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	39
UA 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	39
UA 24 - Emplacements réservés à destination de voirie	39
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	40
UA 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	40
UA 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	41
UA 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	41
Sous-section 3 – Emplacements réservés.....	41
CHAPITRE 2 : ZONE UB	42
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	43
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....	43
UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	43
UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	43
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	44
UB 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	44
UB 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	44
SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	45
Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions	45
UB 5 – Règles maximales d’emprises au sol	45
UB 6 - Hauteur des constructions	45
UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	45
UB 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
UB 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
UB 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
UB 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	47
UB 13 - Éléments du patrimoine identifiés	50
Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	57
UB 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	57
UB 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	57
UB 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	57
UB 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	57
UB 18 – Éléments de paysage identifiés	57
UB 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	57

UB 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. 58

Sous-section 4 – Stationnement..... 58

UB 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 58

UB 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires 59

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 60

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées 60

UB 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées 60

UB 24 - Emplacements réservés à destination de voirie 60

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux 61

UB 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif 61

UB 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. 62

UB 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. 62

Sous-section 3 – Emplacements réservés..... 62

CHAPITRE 3 : ZONE UH.....63

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 64

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités..... 64

UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 64

UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition 64

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale 65

UH 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle 65

UH 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale 65

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 66

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions 66

UH 5 – Règles maximales d'emprises au sol 66

UH 6 - Hauteur des constructions 66

UH 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur 66

UH 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 66

UH 9- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 67

UH 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 67

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 68

UH 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures 68

UH 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales 70

UH 13 - Éléments du patrimoine identifiés 71

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 75

UH 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 75

UH 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir 75

UH 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	75
UH 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	75
UH 18 – Éléments de paysage identifiés	76
UH 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	76
UH 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	76
Sous-section 4 – Stationnement.....	76
UH 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	76
UH 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	77
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	78
UH 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	78
UH 24 - Emplacements réservés à destination de voirie	78
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	78
UH 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	78
UH 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	79
UH 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	79
Sous-section 3 – Emplacements réservés.....	79
CHAPITRE 4 : ZONE UX	80
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	81
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....	81
UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites	81
UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	81
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	81
UX 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	81
UX 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	81
SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	82
Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions	82
UX 5 – Règles maximales d'emprises au sol	82
UX 6 - Hauteur des constructions	82
UX 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	82
UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	82
UX 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	82
UX 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	83
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	83
UX 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	83
UX 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	85

UX 13 - Éléments du patrimoine identifiés	85
Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	86
UX 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	86
UX 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	86
UX 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	86
UX 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	86
UX 18 – Éléments de paysage identifiés	86
UX 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	86
UX 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	87
Sous-section 4 – Stationnement.....	87
UX 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	87
UX 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	87
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	88
UX 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	88
UX 24 - Emplacements réservés à destination de voirie	88
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	89
UX 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	89
UX 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	90
UX 27– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	90
Sous-section 3 – Emplacements réservés.....	90
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	91
CHAPITRE UNIQUE : ZONE A	92
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	93
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....	93
A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	93
A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	94
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	95
A 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	95
A 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	95
SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	96
Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions	96
A 5 – Règles maximales d'emprises au sol	96
A 6 - Hauteur des constructions	96
A 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	97

A 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	97
A 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	97
A 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	98
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
A 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	99
A 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	101
A 13 - Éléments du patrimoine identifiés	102
Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	105
A 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	105
A 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	105
A 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	105
A 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	105
A 18 – Éléments de paysage identifiés	105
A 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	106
A 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	106
Sous-section 4 – Stationnement.....	106
A 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	106
A 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	106
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	107
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	107
A 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	107
A 24 - Emplacements réservés à destination de voirie	107
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	108
A 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	108
A 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	109
A 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	109
Sous-section 3 – Emplacements réservés.....	109
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	110
CHAPITRE UNIQUE : ZONE N	111
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	112
Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....	112
N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	112
N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition	113
Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	114
N 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	114
N 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale	114

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	115
Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions	115
N 5 – Règles maximales d’emprises au sol	115
N 6 - Hauteur des constructions	115
N 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	115
N 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	116
N 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	116
N 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	116
Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117
N 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures	117
N 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	119
N 13 – Éléments du patrimoine identifiés	120
Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	123
N 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	123
N 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	123
N 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	123
N 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	123
N 18 – Éléments de paysage identifiés	123
N 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	123
Sous-section 4 – Stationnement	124
N 21 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)	124
N 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	124
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	125
Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées	125
N 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées	125
N 24 - Emplacements réservés à destination de voirie	125
Sous-section 2 – Desserte par les réseaux	126
N 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif	126
N 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.	127
N 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	127
Sous-section 3 – Emplacements réservés	127
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	128
CARACTERE DES TERRAINS	128
ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L’URBANISME	128
ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L’URBANISME	128
ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L’URBANISME	129
ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L’URBANISME	129
ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L’URBANISME	129

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME	130
ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME	130
ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME	130
ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME	130
ANNEXES.....	132
Annexe n°1 Lexique	133
Annexe n°2 Liste d'espèces végétales invasives avérées proscrites ...	138
Annexe n°3 Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Petit Morin	141

Titre 1 :

Dispositions Générales

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

Article 1. Champs d'application territoriale du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Morin.

Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

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

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

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques

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

⇒ Divisions pour le territoire de Saint-Cyr-sur-Morin

• **Les zones urbaines**

On distingue sur le territoire :

- La zone UA qui correspond au centre bâti de Saint-Cyr-sur-Morin. Elle comporte un secteur UAa : correspondant au bâti ancien de Saint-Cyr-sur-Morin et de ses hameaux.
- La zone UB qui correspond à un tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé.
- La zone UH qui correspond à des hameaux denses dispersés sur le territoire.
- La zone UX qui regroupe les activités économiques implantées au hameau des Grands Montgoins.

• **Les zones à urbaniser.**

- Sans objet pour Saint-Cyr-sur-Morin.

• **Les zones agricoles (A)**

- Zone agricole ; la zone A comprend le secteur Aa (secteur agricole protégé).

• **Les zones naturelles et forestières (N)**

- Zone naturelle ; la zone N comprend le secteur Nc (secteur englobant le camping).

⇒ Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Le tableau ci-contre donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :
 - L'affectation future des terrains.
 - La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
 - La surface.

Numéro	Vocation	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Parking rue des Forges	760	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
2	Parking et aménagement de la place au centre bourg (face à la mairie)	4920	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
3	Parking le long de la rue de Chavigny - 15m de large	4755	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
4	Raquette de contournement rue de Chavigny	610	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
5	Cheminement piéton liaison Archets et le bourg - 5 m de large	4000	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
5	Cheminement piéton liaison Archets et le bourg - 5 m de large	300	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
6	Parking rue de Monthomé à Biercy	675	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
7	Elargissement de voie rue de Champeaux à Biercy	155	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
8	Parking au bout de la rue de la Cave à Biercy	360	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
9	Parking en bordure de la rue de la Ferme à Biercy	565	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
10	Cheminement piéton - 3 m de large	420	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
11	Stationnement à proximité de l'Œuf dur	1440	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
12	Stationnement derrière l'Œuf dur.	1195	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
13	Passage château – place du bourg	380	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
14	Stationnement avenue de la Ferté-sous-Jouarre au centre bourg	360	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
15	Zone d'expansion des crues	20 290	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin
16	Cheminement piéton le long du Morin – 5m de large	7 860	Commune de Saint-Cyr-sur-Morin

- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ;
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement :
 - o Patrimoine bâti

- Murs
 - Mares
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha.
- Les zones humides protégées
- Les commerces identifiés en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – Article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Sur le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Morin, deux OAP ont été réalisées :

- Une OAP sectorielle située rue des Montgoins (dont le périmètre est reporté sur le plan de zonage) qui définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.
- Une OAP patrimoniale qui comprend des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Sont concernés à Saint-Cyr :
 - Les éléments bâtis remarquables identifiés sur le plan de zonage
 - Les murs de clôtures identifiés sur le plan de zonage

Article 6. Règlement littéral du PLU de Saint-Cyr-sur-Morin

Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et Mixité sociale

Article 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Article 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 - Règles maximales d'emprises au sol

Article 6 - Hauteur des constructions

Article 7 - Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 13 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 14 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 15 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

Article 16 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Article 17 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Article 18 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Article 19 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 20- Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Sous-section 4 – Stationnement

Article 21 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Article 22 Dérogations

Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Article 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article 25 - Eau potable et assainissement

Article 26 – Eaux pluviales

Article 27 - Réseaux de communications électroniques.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Titre 2 : **Dispositions applicables aux** **zones urbaines**

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue sur le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Morin :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAa
- ⇒ La zone UB
- ⇒ La zone UH
- ⇒ La zone UX

CHAPITRE 1 : ZONE UA

⇒ Définition de la zone :

Cette zone urbaine correspond au centre bourg de Saint-Cyr-sur-Morin, dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics. Elle comprend le secteur UAa regroupant le bâti ancien de Saint-Cyr et des hameaux (Biercy, Courcelles-la-Roue, Goins).

⇒ Informations

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Petit Morin approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 (annexe n°3).

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (ICPE).
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Le stockage des VHU (épaves) sur parcelles.
- Les exhaussements et remblaiement, sauf ceux rendus nécessaires pour une construction autorisée
- Le stockage de restes de chantier, de déchets classés ou non sur parcelle.
- Les élevages professionnels d'animaux.

UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La création de construction nouvelle, d'extensions ou d'annexes ainsi que le changement de destination ne seront admis qu'à la seule condition que les places de stationnement qui existaient à la parcelle soient conservées.
- Les constructions à usage de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m² et qu'elles soient liées à des activités existantes ou créées simultanément dans la commune.
- Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface de plancher n'excède

pas 300 m².

- Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage :
- Les sous-sols à condition de ne pas détériorer une zone humide.
 - Les excavations limitées à 1.20m

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Pour les commerces identifiés sur le document graphique en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux, artisanaux, services ou bureaux accueillant du public, est interdit vers une autre destination que celle du commerce et des activités de services.
- Cette interdiction sera toutefois levée au bout de 4 ans de vacance du local commercial.

UA 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

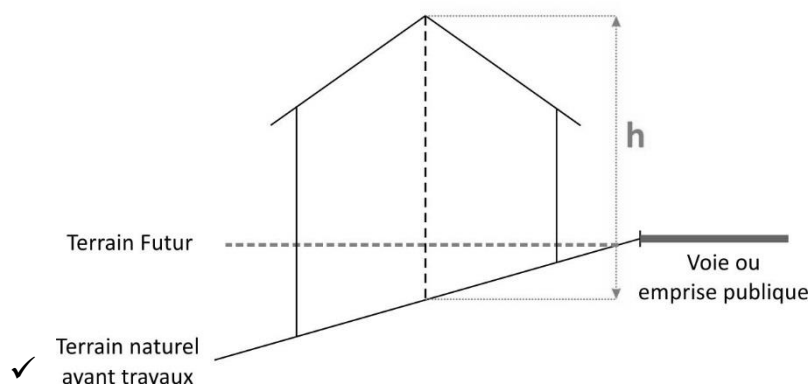
UA 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Toutefois cette emprise pourra être portée à 70 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage commercial, artisanal ou de bureaux.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas :
 - ✓ aux annexes de faibles emprises au sol (< 10 m²)
 - ✓ à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d’un bâtiment existant.
- *Dans le secteur UAa*, il n’est pas fixé de règle.

UA 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et 9 m au faîtage.
- *Secteur UAa* : La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 7 m à l’égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Illustration du calcul de la hauteur



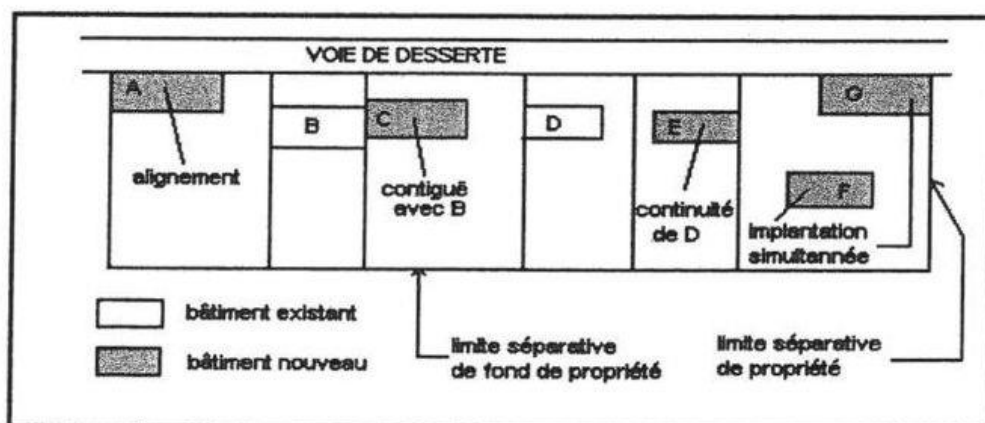
- Pour les annexes qui ne sont pas affectées ni à l’habitation, ni à une activité économique, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l’égout du toit.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

UA 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

UA 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- **Secteur UAa** : Toute construction nouvelle doit s'implanter de manière à ce qu'au moins une façade ou un pignon de la construction principale soit implanté à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- Toutefois des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées, si :
 - la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguïté à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même unité foncière ;
 - ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière ;



- Dans tous les cas d'implantation partielle sur l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux extensions et annexes des constructions existantes, accompagnés ou non de changement de destination
 - à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

UA 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Secteur UAa** : Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait de l'une de ces limites, en observant tant par rapport à ces dernières que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, une marge de reculement définie ci-après.

la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.
- L'implantation sur les deux limites séparatives est interdite si le terrain en arrière des bâtiments ne dispose pas d'une sortie indépendante et se trouve enclavé. Un garage possédant une double entrée (porte arrière porte avant) pourra être accepté.

UA 10- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La construction à usage d'habitation non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Pour les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité économique la distance minimale est ramenée à 4 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ 11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.

→ 11.2. Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
 - Les matériaux brillants sont interdits
 - S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
 - En cas de construction d'une toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les débords de toit sont autorisés mais limité à 15 cm.
- **Secteur UAa**
- Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 41° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

- Les toitures seront en tuiles (23 / 27 tuiles au m² min).
- Des pentes plus faibles en égout de toit pourront être admises ponctuellement : auvent sur entrée, coyaux sur garage uniquement. Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (ce type d'ouverture est interdit sur les versants visibles du domaine public). Dans les deux la somme des largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la toiture. Les ouvertures en pignons sont autorisées.
- Les lucarnes seront de type traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à chevalet), à l'exception de dispositifs de type « chien assis » ou lucarnes rampantes, et devront impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale. Des houteaux (fronton triangulaire) pourront être admis à condition qu'ils soient de proportion réduite (base inférieure à 80 cm) et limité à 1 par tranche de 8m linéaire de versant de toiture.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées, s'il s'agit de constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3,5 m à l'égout de la toiture ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.
- Les ouvrages de technologie contemporaine (chauffage solaire, antennes paraboliques...) seront non visibles de la voie publique.

→ **11.3. Façades – Parements extérieurs – Percements**

- La longueur maximale du pignon des maisons d'habitation sera égale à 70 % de la longueur de la façade.
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, seront de forme simple. Les panneaux vitrés de remplissage seront de proportion plus haute que large.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

- Les fenêtres seront plus hautes que larges
- Sont interdits sur les façades et les pignons s'ils sont visibles depuis le domaine public :
 - ✓ Les tubages extérieurs et les ventouses
 - ✓ Les éléments de climatisations/pompe à chaleurS'il n'est pas possible techniquement de les poser hors de vue du domaine public ces éléments devront être masqués par un habillage.

● **Secteur UAa :**

- Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion au moins égale à H/L compris entre 1,8 et 2,2 ; des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois obligatoirement peint ou en aluminium laqué (cf plaquette du CAUE)
- Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.
- Les volets seront pleins (composés de larges planches verticales, confortées de barres transversales, sans écharpe) ou persiennés suivant le caractère de la construction. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.
- Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible.
- Les balcons sont interdits sur les façades implantées à l'alignement des voies de desserte.

→ **11.4. Les 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 ou dans le voisinage immédiat, et avec les autres clôtures déjà existantes tant en termes de matériaux que de hauteur.
- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 m.
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur en maçonnerie pleine et enduit,

- soit d'un muret surmonté de grille ou de barreaudage,
- soit d'un grillage doublé de haies vives (voir en annexe la liste des plantes autorisées).
- En limites séparatives, les clôtures devront faciliter le passage de la faune et l'écoulement des eaux.
- Dans le cas de murets surmontés de grilles ou de barreaudage : le rapport de proportion de hauteur entre le muret et la superstructure devra être de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la superstructure.
- L'emploi de pierres meulières ou de placage pourra être imposé dans un souci d'harmonisation avec les clôtures voisines.
- Sont interdites : les plaques de béton, les palplanches, les panneaux bois, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le pvc blanc brillant.
- Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

→ **11.5. Clauses particulières**

- Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées :
 - en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, sous présentation d'un projet global pour validation de son intégration.
 - s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
 - s'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

UA 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 13 - Éléments du patrimoine identifiés

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

→ Constructions identifiées

Localisation	Photo
Saint-Cyr bourg	
Maison Vexler – parcelle 974	
Ancien hôtel – parcelle 290	
Ancienne mairie- parcelle 264	

Localisation	Photo
Maison d'habitation rue des Montgoins - parcelle 300	
Maison avenue de La Ferté-sous-Jouarre - parcelle 325	
Maison avenue de La Ferté-sous-Jouarre - parcelle 1029	
Maison avenue de La Ferté-sous-Jouarre - parcelle 925	
Maison avenue de La Ferté-sous-Jouarre - parcelle 959	

Localisation	Photo
Maison aux têtes – parcelle 82	 A photograph of a two-story stone house with a prominent square tower on the left side. The house has a red-tiled roof and is surrounded by a low stone wall. A timestamp '02/01/2019 17:22' is visible in the bottom right corner.
Maison Nording – parcelle 200	 A photograph of a two-story house with a white facade and stone accents around the windows and doors. The house has a red-tiled roof and a small balcony. A timestamp '04/01/2019 11:59' is visible in the bottom right corner.
Auberge de l'Œuf	  Two photographs of the Auberge de l'Œuf. The top photo shows a two-story red brick house with a red-tiled roof and a small balcony. The bottom photo shows a single-story red brick house with a red-tiled roof and a small balcony. Both photos show the house from a distance, with a grassy area in the foreground.

Localisation	Photo
	
Maison d'habitation rue des Montgoins - parcelle 85	
Puit – ruelle du Bout-de-la – parcelle 133	

Localisation	Photo
Biercy	
lavoir de Biercy dit "la Pissotte" – parcelle 1530	
Maison d'habitation Biercy – parcelle 1472	
Puit parcelle 1384	

→ **Dispositions applicables aux constructions identifiées**

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
 - la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture (« fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.
- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

- Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

13.2. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les murs suivants :

→ Murs identifiés

Localisation	Photo
Avenue Daniel Simon	
	
Rue Hazard	

Rue de Chavigny	
Rue de Chavigny	
Rue de La Ferté-sous-Jouarre	
Rue de La Ferté-sous-Jouarre	

Rue de La Ferté-sous-Jouarre	
Rue Eugène Daumont	 
Rue de Champeaux	

→ **Dispositions applicables aux murs identifiés**

- Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.).
- Ils ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3.5m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 14– Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- Dans le secteur UAa : 10 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UA 15– Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Non réglementé.

UA 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UA 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).

UA 18– Éléments de paysage identifiés

- Non réglementé.

UA 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Pour toute nouvelle construction, l'installation d'une cuve à eau enterrée d'une capacité minimum de 5m³est exigée.

UA 20– Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

UA 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - Un emplacement cycle est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements ainsi que pour les bureaux.
 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.
 - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
 - En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, il sera prévu 2 places de stationnement par logement créé.
 - La suppression d'un garage doit être compensée par le nombre de places équivalent.

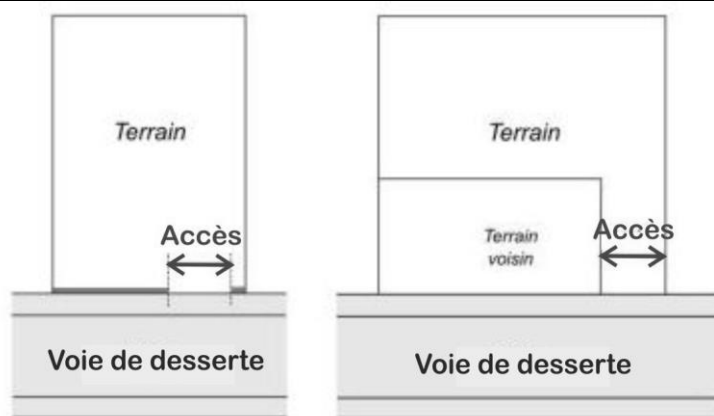
- **Dans le secteur UAa :**

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
- Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il n'est pas exigé de place de stationnement.
- La suppression d'un garage doit être compensée par le nombre de places équivalent.

- Une place pour les containers recyclage et ordures ménagères sont à prévoir pour toutes constructions nouvelles et création de nouveaux logements par découpages, ainsi qu'un emplacement pour les cycles et motocycles.

UA 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- ➔ Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****UA 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès minimum de 4m de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- 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.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
 - Avoir une emprise minimum de 6 mètres. La largeur pourra être ramenée à 3.50 mètres en cas de desserte en sens unique.
 - être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- 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.

UA 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UA 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement (priorisation de mise en conformité de ANC)

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire (voir modalités en annexes du présents document)
- Des dispositions adaptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UA 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une récupération à la parcelle (stockage en vide sanitaire, réservoir enterré...), puis d'une infiltration à la parcelle et en dernier recours rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UA 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement aux réseaux de communication et autres réseaux devront être prévus dans les opérations d'aménagement.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Parking rue des Forges	760 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
6	Parking rue de Monthomé à Biercy	675 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
13	Passage château – place du bourg	380 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
14	Stationnement avenue de la Ferté-sous-Jouarre au centre bourg	360 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
15	Cheminement piéton centre bourg (OAP) - 2m de large	130 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
16	Cheminement piéton centre bourg (OAP) - 2 m de large	120 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin

CHAPITRE 2 : ZONE UB

⇒ Définition de la zone :

Cette zone urbaine correspond aux hameaux à dominante d'habitat dans lesquels Les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

⇒ Informations

- ⇒ Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Petit Morin approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 (annexe n°3).
- ✓ Cette zone est concernée par l'emprise de la zone de bruit de la RD 407. Dans les secteurs affectés par bruit (document n°6.1. Notice sanitaire et annexe) l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (ICPE).
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel
- Le stockage des VHU, épaves sur parcelles
- Les exhaussements et remblaiement, sauf ceux rendus nécessaires pour une construction autorisée
- Le stockage de restes de chantier, de déchets classés ou non sur parcelle
- Les élevages professionnels d'animaux.
- Dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage identifiés sur le plan de zonage (hameau des Grands Montgoins), les constructions d'habitation.
- Le comblement des mares identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La création d'extension ou d'annexe ainsi que le changement de destination ne seront admis qu'à la seule condition que les places de stationnement qui existaient à la parcelle soient conservées.
- Les constructions à usage de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède

pas 200 m² et qu'elles soient liées à des activités existantes ou créées simultanément dans la commune.

- Les constructions à usage artisanal à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².
- Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage :
 - Les sous-sols à condition de ne pas détériorer une zone humide.
 - Les excavations limitées à 1.20m

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

UB 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

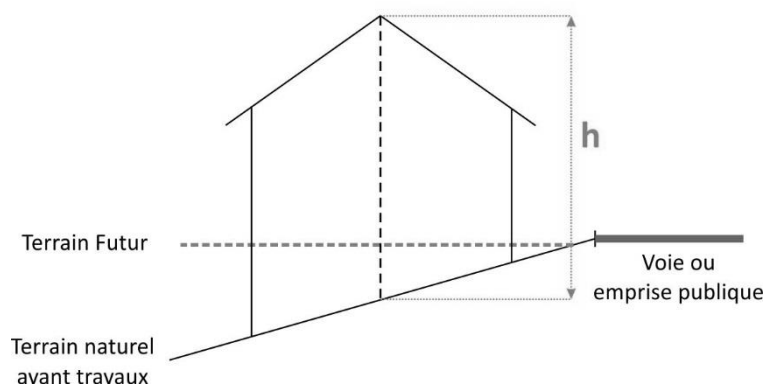
UB 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas :
 - aux annexes de faible emprise au sol (<10 m²) ;
 - à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d’un bâtiment existant.

UB 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l’égout du toit ou à l’acrotère et 9 m au faîtage.

Illustration du calcul de la hauteur



- Pour les annexes qui ne sont pas affectées ni à l’habitation, ni à une activité économique, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l’égout du toit.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé.

UB 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux annexes et extensions des constructions existantes,
 - à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

UB 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.
- L'implantation sur les deux limites séparatives est interdite si le terrain en arrière des bâtiments ne dispose pas d'une sortie indépendante et se trouve enclavé. Un garage possédant une double entrée (porte arrière porte avant) pourra être accepté.

UB 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La construction à usage d'habitation non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Pour les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité économique la distance minimale est ramenée à 4 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- - Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- En cas de construction d'une toiture à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les débords de toit sont autorisés mais limités à 15 cm.
- Les matériaux brillants sont interdits.

11.3. Façades – Parements extérieurs – Percements

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, seront de forme simple. Les panneaux vitrés de remplissage seront de proportion plus haute que large.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Sont interdits sur les façades et les pignons s'ils sont visibles depuis le domaine public :
 - ✓ Les tubages extérieurs et les ventouses
 - ✓ Les éléments de climatisations/pompe à chaleurS'il n'est pas possible techniquement de les poser hors de vue du domaine public ces éléments devront être masqués par un habillage.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

11.4. Les 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 ou dans le voisinage immédiat et avec les autres clôtures déjà existantes tant en termes de hauteur que de matériaux utilisés Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 m.
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur en maçonnerie pleine et enduit,
 - soit d'un muret surmonté de grille ou de barreaudage,
 - soit d'un grillage doublé de haies vives (voir en annexe la liste des plantes autorisées).
- En limites séparatives, les clôtures devront faciliter le passage de la faune et l'écoulement des eaux.
- Dans le cas de murets surmontés de grilles ou de barreaudage : le rapport de proportion de hauteur entre le muret et la superstructure devra être de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la superstructure.

- L'emploi de pierres meulières ou de placage pourra être imposé dans un souci d'harmonisation avec les clôtures voisines
- Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Sont interdits : les panneaux bois, les plaques de béton, les palplanches, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le PVC blanc brillant.

11.5. Clauses particulières

- Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées :
 - s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
 - s'il s'agit équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

UB 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB 13 - Éléments du patrimoine identifiés

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

→ Constructions identifiées

Localisation	Photo
Saint-Cyr Bourg	
Maison d'habitation rue du Chemin – Bourg – parcelle 869	
Monthomé	
Ancienne école – Monthomé – parcelle 120	
Habitations - hameau de Monthomé – parcelles 126, 125, 129	

Localisation	Photo
Puit de Monthomé – parcelle 127	 A photograph of a small, round stone well with a conical roof, surrounded by flowers and a fence. The date stamp in the bottom right corner reads 26/04/2019 10:03.
Bâtiment – parcelle 354	 A photograph of a large, old stone building with a steep gable roof, surrounded by trees and a dirt path. The date stamp in the bottom right corner reads 14/04/2019 13:41.
Ru de Vrou	
Habitation ru de Vrou – parcelle 1358	 A photograph of a two-story stone house with a red roof, surrounded by a fence and trees. The date stamp in the bottom right corner reads 29/01/2019 12:08.
Charnesseuil	
Ferme de Charnesseuil – parcelle 95	 A photograph of a large, two-story stone house with a red roof, surrounded by a fence and trees. The date stamp in the bottom right corner reads 21/01/2019 12:14.

Localisation	Photo
Maison d'habitation Charnesseuil - parcelle 105	
Puit ru du Gué Charnesseuil – parcelle 68	
Champtortet	
Puit Champtortet – parcelle 365	
Montapeine	
Pigeonnier de Montapeine – parcelle 55	

Localisation	Photo
Moras	
Maison d'habitation Moras – parcelle 408	

→ **Dispositions applicables aux constructions identifiées**

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.
- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
 - la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.

- Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture («fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.
- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- Le jointolement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.
- Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

13.2. Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les murs suivants :

→ Murs identifiés

Localisation	Photo
Saint-Cyr Bourg	
Rue Lucien Devos	
Rue Lucien Devos	
Charnesseuil	
Rue de Charnesseuil	
Rue de Charnesseuil	

Courcelles la Roue	
Rue Legrand	
Monthomé	
Rue du Banni rue du Bonhomme	

→ **Dispositions applicables aux murs identifiés**

- Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.).
- Ils ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3.5m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 30 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UB 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et enherbés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de la surface d'espaces verts. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être paysagées et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

UB 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UB 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).

UB 18 – Éléments de paysage identifiés

- Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme plusieurs mares.

UB 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Pour toute nouvelle construction, l'installation d'une cuve à eau enterrée d'une

capacité minimum de 5m³ est exigée.

UB 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Sous-section 4 – Stationnement

UB 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - Un emplacement cycle est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements ainsi que pour les bureaux
 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.
 - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
 - En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, il sera prévu 2 places de stationnement par logement créé.
 - La suppression d'un garage doit être compensée par le nombre de places de stationnement équivalent, sur la parcelle.
 - Une place pour les containers recyclage et ordures ménagères sont à prévoir pour toutes constructions nouvelles et création de nouveaux logements par découpages, ainsi qu'un emplacement pour les cycles et motocycles.

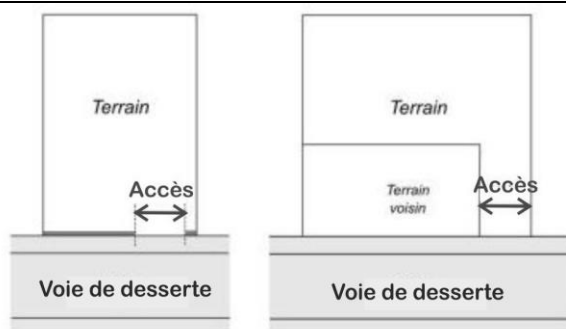
UB 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées



- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- 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.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
 - être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner. 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.
- Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de voie.

UB 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non réglementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UB 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement (priorisation de la remise en conformité de l'ANC)

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé (voir modalités en annexes du présents document)
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UB 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une récupération à la parcelle (stockage en vase sanitaire, réservoir, ..), puis d'une infiltration à la parcelle et en dernier recours rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique

UB 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Sans objet

CHAPITRE 3 : ZONE UH

⇒ Définition de la zone :

Cette zone urbaine correspond aux hameaux et écarts de Saint-Cyr-sur-Morin, dans lesquels les capacités des équipements publics existants, la configuration des terrains, l'exposition aux risques de ruissellement notamment sur le coteau nord, ne permettent pas d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

⇒ Informations

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Petit Morin approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 (annexe n°3).

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- Les constructions nouvelles.
- Les constructions à usage industriel
- le stockage des VHU (épaves) sur parcelles
- les exhaussements et remblaiement, sauf ceux rendus nécessaires pour une construction autorisée
- les ICPE
- le stockage de restes de chantier, de déchets classés ou non sur parcelle
- Les élevages professionnels d'animaux.

UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La création d'extensions ou d'annexes ainsi que le changement de destination ne seront admis qu'à la seule condition que les places de stationnement qui existaient à la parcelle soient conservées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes des constructions existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 20 m².
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 40 m² supplémentaires maximum à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est inférieure ou égale à 130 m². La totalité de l'emprise au sol après extension ne devant pas excéder la

règle de l’emprise au sol maximum prévu pour ce zonage.

- L’aménagement des constructions existantes à usage d’habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est supérieure à 130 m² - la totalité de l’emprise au sol après extension ne devant pas excéder la règle de l’emprise au sol maximum prévu pour ce zonage.
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.
- Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage :
 - Les sous-sols à condition de ne pas détériorer une zone humide.
 - Les excavations limitées à 1.20m

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UH 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

UH 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

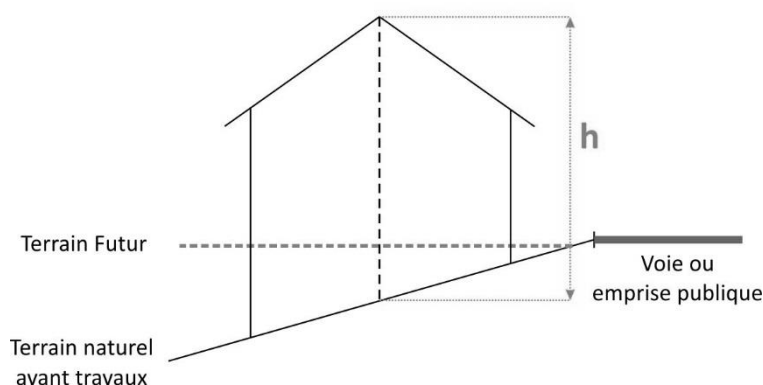
UH 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- Les règles ci-dessus ne s’appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle après sinistre

UH 6 - Hauteur des constructions

- Les extensions ne devront pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

Illustration du calcul de la hauteur



- Pour les annexes qui ne sont pas affectées ni à l’habitation, ni à une activité économique, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l’égout du toit.
- Pourront dépasser la hauteur des bâtiments environnants pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

UH 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé.

UH 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementé.

UH 9- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque l'extension projetée ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de l'extension au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.
- L'implantation sur les deux limites séparatives est interdite si le terrain en arrière des bâtiments ne dispose pas d'une sortie indépendante et se trouve enclavé. Un garage possédant une double entrée (porte arrière porte avant) pourra être accepté.

UH 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La construction d'extension à usage d'habitation sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'extension projetée au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Pour les annexes non affectées à l'habitation ou à une activité économique la distance minimale est ramenée à 4 mètres.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- - Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.
- En cas de construction d'une toiture à pentes à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les débords de toit sont autorisés mais limités à 15 cm.
- Les matériaux brillants sont interdits.

11.3. Façades – Parements extérieurs – Percements

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, seront de forme simple. Les panneaux vitrés de remplissage seront de proportion plus haute que large.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Sont interdits sur les façades et les pignons s'ils sont visibles depuis le domaine public :
 - ✓ Les tubages extérieurs et les ventouses
 - ✓ Les éléments de climatisations/pompe à chaleur

S'il n'est pas possible techniquement de les poser hors de vue du domaine public ces éléments devront être masqués par un habillage.

- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.

11.4. Les clôtures

- Tant en bordure des voies publiques ou privées, qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat et avec les autres clôtures déjà existantes tant en terme de matériaux que de hauteur.
- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 m.
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur en maçonnerie pleine et enduit,
 - soit d'un muret surmonté de grille ou de barreaudage,
 - soit d'un grillage doublé de haies vives (voir en annexe la liste des plantes autorisées).
- En limites séparatives, les clôtures devront faciliter le passage de la faune et l'écoulement des eaux.
- Dans le cas de murets surmontés de grilles ou de barreaudage : le rapport de proportion de hauteur entre le muret et la superstructure devra être de 1/3 pour le muret et de 2/3 pour la superstructure.

- L'emploi de pierres meulières ou de placages sera imposé dans un souci d'harmonisation avec les clôtures voisines.
- Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Sont interdits : les panneaux bois, les plaques de béton, les palplanches, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le PVC blanc brillant.

11.5. Clauses particulières

- Les dispositions édictées par le présent Article pourraient ne pas être imposées :
 - s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
 - s'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

UH 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ➔ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UH 13 - Éléments du patrimoine identifiés

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

→ Constructions identifiées

Localisation	Photo
Archet	
Bâtiment – parcelle 599	
Maison d'habitation – parcelle 583	
Maisons d'habitation – parcelles 575, 581	
Maison de Mac Orlan – parcelle 606	

Localisation	Photo
Moulin d'Archet – parcelle 596	
Les Armenats	
Maison d'habitation – parcelle 648	

→ **Dispositions applicables aux constructions identifiées**

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
 - la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture («fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.
- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

- Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

13.3. Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les murs suivants :

→ Murs identifiés

Localisation	Photo
L'Hermitière	
Rue de l'Hermitière	
Rue de la Source	

→ Dispositions applicables aux murs identifiés

- Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.).
- Ils ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3.5m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement

dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UH 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 40 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UH 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et enherbés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de la surface d'espaces verts. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure.
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

UH 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UH 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes

au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).

UH 18 – Éléments de paysage identifiés

- Non réglementé.

UH 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

UH 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

UH 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.
 - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
 - En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, ou de création de logement nouveau par changement de destination il sera prévu 2 places de stationnement par logement créé.
 - Une place pour les containers recyclage et ordures ménagères sont à prévoir pour toutes constructions nouvelles et création de nouveaux logements par

découpages, ainsi qu'un emplacement pour les cycles et motocycles.

UH 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****UH 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Non règlementé.

UH 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UH 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement (priorisation de la remise en conformité de IANC)

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation).

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire (voir modalités en annexes du document)
- les dispositions adaptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci venait à être réalisé.
- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte

et au traitement des eaux usées.

- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UH 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une récupération à la parcelle (cuve enterrée, bâches dans vide sanitaire...), puis d'une infiltration à la parcelle et en dernier recours rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UH 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement aux réseaux de communication et autres réseaux devront être prévus dans les opérations d'aménagement.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
7	Elargissement de voie rue de Champeaux à Biercy	155 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin

CHAPITRE 4 : ZONE UX

⇒ Définition de la zone :

Cette zone urbaine à vocation économique située sur le hameau des Grands-Montgoins.

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- Les constructions ou aménagements de constructions existantes entraînant directement ou indirectement une nuisance ou une pollution nocturne (en particulier : les constructions à usage de loisirs, salle des fêtes, de spectacle et toute activité liée à des regroupements de personnes, discothèque, etc.).
- Les carrières.
- Les constructions d'habitation.
- Les constructions agricoles.
- Le stockage des VHU, épaves sur parcelles
- Le stockage de restes de chantier, de déchets classés ou non sur parcelle lorsqu'ils ne sont pas en rapport avec l'activité autorisée.

UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage commercial dans la limite de 800 m² de surface de vente ou à usage d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale sous la double condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale**UX 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

- Non réglementé

UX 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UX 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- Non réglementé

UX 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à 2 : soit R+1 ou R+C.
- Pourront dépasser la hauteur des bâtiments environnants pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - Aux aménagements et extensions de constructions existantes, accompagnés ou non de changement de destination
 - A la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d’un bâtiment existant.

UX 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé.

UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit s’implanter en retrait d’au moins 10 mètres par rapport à l’alignement des voies.
- Cette règle ne s’applique pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d’un bâtiment existant.

UX 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l’une des limites séparatives latérales, en observant tant par rapport à ces dernières que par rapport aux autres limites séparatives de propriété, une marge de reculement ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points diminuée de 2 mètres sans pouvoir être inférieure à 8 mètres au droit des baies.

- Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

UX 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction totale ou partielle, après sinistre, d'un bâtiment existant.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

11.2. Toitures

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

11.3. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, seront de forme simple ; leur ossature sera de préférence composée de profilés métalliques de faible section, les chevrons de toiture étant de préférence disposés avec un entraxe de 0,60cm, les montants verticaux étant axés sur ces chevrons, les panneaux vitrés de remplissage seront de proportion plus haute que large. Les ossatures bois (avec ou sans menuiseries aluminium rapportées) sont interdites.
- Les murets de soubassement seront de préférence évités : si, pour des raisons techniques ils s'avéraient nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

11.4. 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 ou dans le voisinage immédiat.
- Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 m.
- Elles seront constituées de préférence de :
 - mur en maçonnerie pleine et enduit,
 - murets surmontés de grille ou de barreaudage,
 - grillage doublé de haies vives.
- L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.
- Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Sont interdits : les panneaux bois, les plaques de béton, les palplanches, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le PVC blanc brillant.
- En bordure de zones naturelles elles seront constituées de haies bocagères associées à un grillage plastifié vert. A l'exception des murs maçonnés traditionnels existants, est exclu tout élément de maçonnerie, de bois ou serrurerie.

11.5. Dispositions diverses

- En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée ou non, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera comprise entre 1,50 et 1,80 m, et sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.
- L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.
- Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

11.6. Clauses particulières

- Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées :
 - en cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement,
 - s'il s'agit équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

UX 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UX 13 - Éléments du patrimoine identifiés

- Non réglementé

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 10 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UX 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et enherbés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de la surface d'espaces verts. Tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de qualité égale ou supérieure.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée au stationnement.

UX 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

UX 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).

UX 18 – Éléments de paysage identifiés

- Non réglementé.

UX 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

UX 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

→ Non réglementé.

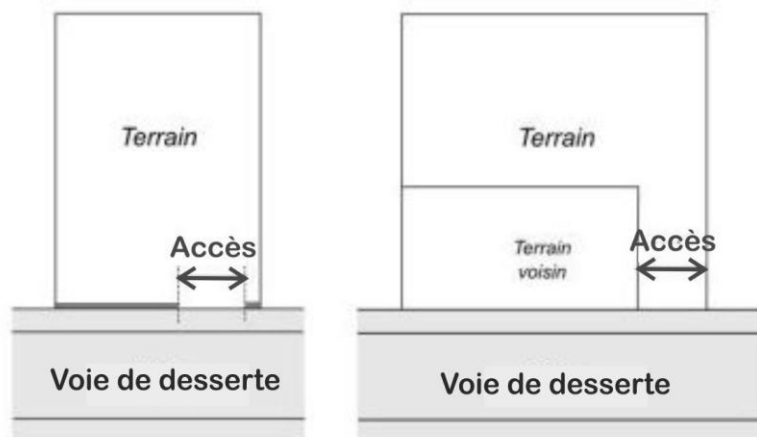
Sous-section 4 – Stationnement

UX 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé
 - Pour moins de 100 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement
 - Au-delà de 100 m² de surface de plancher, il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 100 m².

UX 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

→ Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées****UX 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie existante ou à créer, publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 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.

UX 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non réglementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UX 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement (priorisation de la remise en conformité de l'ANC)

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation).

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire (voir modalités en annexes du document)
- Les dispositions adaptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci venait à être réalisé.
- Eaux résiduelles professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UX 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une récupération à la parcelle (cuve enterrée, bâches dans vide sanitaire...), puis d'une infiltration à la parcelle et en dernier recours rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique.

UX 27– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement aux réseaux de communication et autres réseaux devront être prévus dans les opérations d'aménagement.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

- Sans objet.

Titre 3 : **Dispositions applicables aux** **zones agricoles**

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue sur le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Morin :

⇒ La zone A qui comprend le secteur Aa

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

⇒ Définition de la zone :

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Aa où les constructions nouvelles sont interdites.

⇒ Informations

- ⇒ Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Petit Morin approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 (annexe n°3).
- ✓ Cette zone est concernée par l'emprise de la zone de bruit de la RD 407. Dans les secteurs affectés par bruit (document n°6.1. Notice sanitaire et annexe) l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- Les aires de stockage en plein air de matériaux non agricoles ou non destinés aux activités agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Toutes constructions et installations à moins de 10 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Le comblement des mares identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - o Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - o Les comblements, affouillements et exhaussements
 - o Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - o Les dépôts de toute nature,
 - o La création de plans d'eau artificiels,
 - o La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - o L'imperméabilisation des sols.

- Au sein du secteur Aa, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes et extensions des constructions d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment nécessaire à l'activité agricole et dont elles contribuent au bon fonctionnement ou à la surveillance.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 75 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'activité agricole.
- Les affouillements, exhaussements et les dépôts liés à l'activité agricole.
- Toutes constructions liées à la diversification agricole.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 25 m² maximum. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 m².
- Les annexes isolées, abris de jardins, garage et piscine seront situés à moins de 15 m de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le changement de destination à vocation de logement et d'activités des bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 sur le plan de zonage :
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Les centres équestres s'ils sont situés à plus de 50 mètres des habitations.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la

sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.

- o Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

A 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

A 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

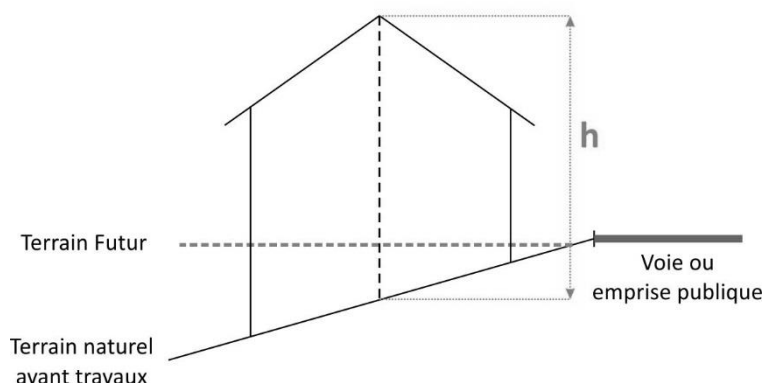
A 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- Les constructions d’habitation et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l’unité foncière.
- La reconstruction à l’identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;

A 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



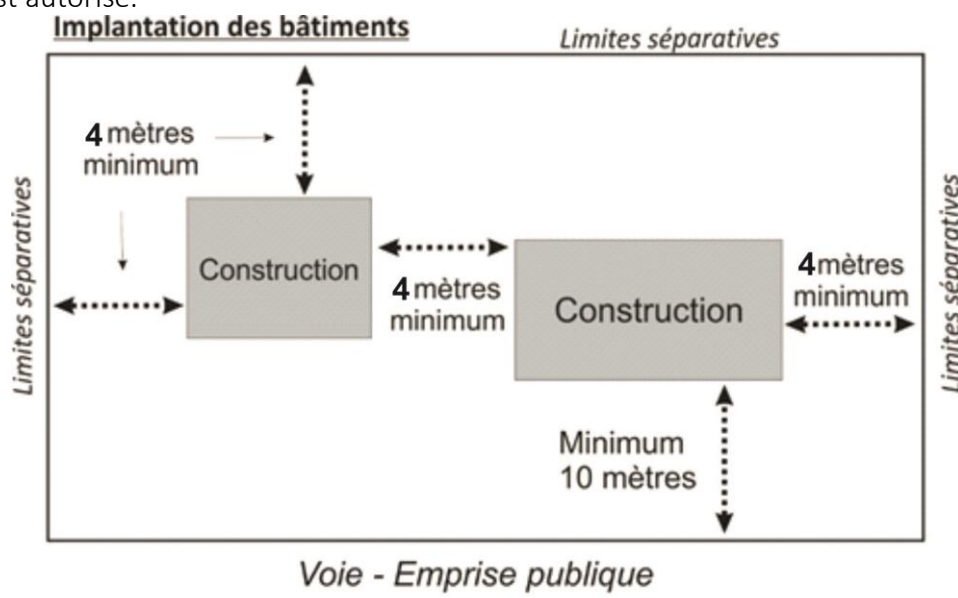
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans ;
 - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

A 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé.

A 8- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé.



- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

A 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

A 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions principales non contigues doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ 11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Sont interdits :
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings, etc...

→ 11.2. Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

⇒ Volume :

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le volume des extensions autorisées sera en harmonie avec la construction qu'elles étendent.

- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

⇒ **Toitures :**

- En cas de constructions couvertes d'une toiture à deux versants, la pente devra être comprise entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les débords de toit sont autorisés mais limités à 15 cm.
- Les matériaux brillants sont interdits
- Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, plaque de polyester, polycarbonate et acier sont interdites.

⇒ **Ouvertures :**

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

⇒ **Clôtures**

- Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,8 mètre.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille). Dans le cas de fondation la hauteur de celle-ci ne dépassera pas 10 cm de hauteur
- Sont interdits : les panneaux bois, les plaques de béton, les palplanches, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le PVC blanc brillant.

→ **11.3. Construction à vocation d'activités**

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.
- Les bardages seront en bois.
- Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être

de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

- Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

→ **11.4. Constructions diverses**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

→ **11.5. Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Sont interdits en façade sur rue :
 - Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les tubages externes et ventouses.

S'il n'est pas possible techniquement de les poser hors de vue du domaine public ces éléments devront être masqués par un habillage.

A 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie de 5 m³ minimum ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, biogaz et des énergies recyclées ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
 - Utiliser des composteurs pour les déchets fermentescibles.

A 13 - Éléments du patrimoine identifiés

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

→ Constructions identifiées

Localisation	Photo
Ru de Vrou	
Lavoir ru de Vrou – parcelle 1378	
Ferme – parcelle 1348	
Petits Montgoins	
Ferme des petits Montgoins – parcelle 1154	
La Meresse	
La Meresse –parcelle 64 et 65	

Localisation	Photo
	

→ **Dispositions applicables aux constructions identifiées**

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.
- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
 - la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.

- Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture (« fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.
- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.
- Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

A 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

A 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

A 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).
- Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales (avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes) est obligatoire.

A 18 – Éléments de paysage identifiés

- Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme plusieurs mares.

A 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Toute construction dont la surface de toiture est supérieure à 150 m² devra être accompagnée d'un bassin de rétention pour l'infiltration ou d'un récupérateur d'eau de pluie permettant le recyclage de l'eau de pluie pour le fonctionnement du site.

A 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

A 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements (réhabilitation de bâtiments) ou aux extensions des constructions existantes.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - Un emplacement vélo sécurisé est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements.
 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.
 - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
 - En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, il sera prévu 2 places de stationnement par logement créé.

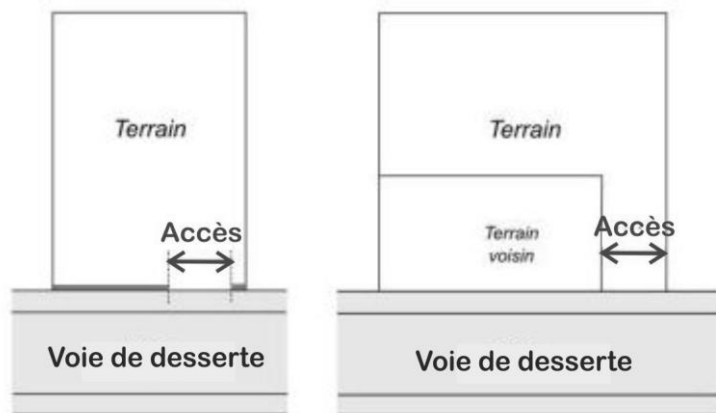
A 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées



- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

A 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement (priorisation de la remise en conformité de IANC)

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire (voir modalités en annexes du document)
- les dispositions adaptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci venait à être réalisé.
- Eaux résiduelles professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

A 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif (s'il existe) en cas d'impossibilité technique.

A 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
2	Parking et aménagement de la place au centre bourg (face à la mairie)	4920 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
10	Cheminement piéton - 3 m de large	420 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
15	Zone d'expansion des crues	20 290 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
16	Cheminement piéton le long du Morin – 5m de large	7 860 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin

Titre 4 : **Dispositions applicables aux** **zones naturelles**

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

On distingue sur le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Morin :

⇒ La zone N qui comprend le secteur Nc (STECAL)

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

⇒ Définition de la zone :

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Cette zone comprend le secteur Nc réservé au camping.

⇒ Informations

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondations de la vallée du Petit Morin approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 (annexe n°3).

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et
affectation des sols, constructions et activités****N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- Les activités de camping (R111-34), le stationnement de caravanes (R111-47 à R111-48), hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38).
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Toutes constructions et installations à moins de 10 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
 - Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - Les comblements, affouillements et exhaussements ;
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement.
 - La création de plans d'eau artificiels ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;
 - L'imperméabilisation des sols.
- le stockage des VHU sur parcelles
- le stockage de restes de chantier, de déchets classés ou non sur parcelle.
- Le comblement des mares identifiées sur les documents graphiques en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- les constructions autorisées, les annexes ainsi que le changement de destination ne seront admis qu'à la seule condition que les places de stationnement qui existaient à la parcelle soient conservées.
- Les projets sur le coteau nord (depuis les Armenats et jusque à la rue de la source) ne sont autorisés que s'il n'y a pas aggravation par terrassement notamment) des phénomènes de glissement de terrain et de ruissellement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions d'habitation existantes. Dans le cas d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher faible (<80 m²) la surface de plancher autorisée pourra aller jusqu'à 25 m² en extension, dans le respect de la règle de l'emprise au sol maximum.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² maximum. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 20 m².
- Les annexes isolées, abris de jardins, garage et piscine seront situés à moins de 15 m de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Dans le secteur Nc, l'ouverture de terrains de camping et de caravanning au sens des articles R443.6 à 16 ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 à 4 du CU.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

→ Non réglementé

N 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

→ Non réglementé

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

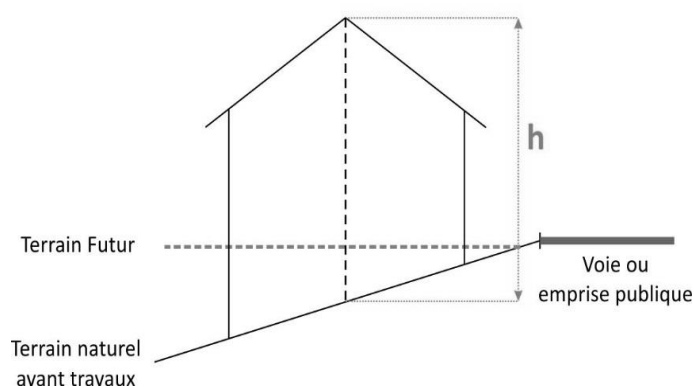
N 5 – Règles maximales d’emprises au sol

- L’emprise au sol est limitée à 20 % de l’unité foncière.

N 6 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



- Pour les annexes qui ne sont pas affectées ni à l’habitation, ni à une activité économique, la hauteur est limitée à 3,5 mètres à l’égout du toit.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
- La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
 - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

N 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d’emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé.

N 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions autorisées doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé.
 - Les extensions à usage d'habitation, les annexes.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

N 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. Ce retrait pourra être ramené à 4m dans le cas d'extensions et annexes.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour :
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

N 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

→ 11.1. Dispositions générales

- En application de l'Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Sont interdits :
 - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
 - L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings, etc...

→ 11.2. Extension, garages, annexes et dépendances

⇒ Volume :

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Le volume des extensions autorisées sera en harmonie avec la construction qu'elles étendent.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation

des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

⇒ **Toitures :**

- En cas de constructions couvertes d'une toiture à deux versants, la pente devra être comprise entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les débords de toit sont autorisés mais limités à 15 cm.
- Les matériaux brillants sont interdits
- Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, plaque de polyester, polycarbonate et acier sont interdites.

⇒ **Ouvertures :**

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

⇒ **Clôtures**

- Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,8 mètre.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille). Dans le cas de fondation la hauteur de celle-ci ne dépassera pas 10 cm de hauteur.
- Sont interdits : les panneaux bois, les plaques de béton, les palplanches, les brises vues, les bâches plastiques, les parpaings nus, le PVC blanc brillant.

→ **11.3. Constructions diverses.**

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

→ **11.4. Dispositions particulières**

- Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

- Sont interdits en façade sur rue :
 - Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
 - Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).
 - Les tubages externes et ventouses.

N 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ➔ Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, biogaz et des énergies recyclées ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
 - Utiliser des composteurs pour les déchets fermentescibles.

N 13 – Eléments du patrimoine identifiés

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

→ Constructions identifiées

Localisation	Photo
Saint-Cyr Bourg	
Ancienne gare – parcelle 792	
Ru de Vrou	
Prieuré du ru de Vrou – parcelle 1598	
Chavigny	
Moulin de Chavigny – parcelle 620	
Maison de Gardiens du moulin de Chavigny – parcelle 620	

Localisation	Photo
Courcelles la Roue	
Lavoir Courcelles la Roue – parcelle 172	
Choisel	
Moulin de Choisel – parcelle 589	

→ **Dispositions applicables aux constructions identifiées**

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.
- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).

- la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- o Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- o Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture (« fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.
- o Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- o Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- o Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- o Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.
- o Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- o Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 14 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 60 % minimum de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

N 15 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

N 16 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé.

N 17 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste en annexe n°2).
- Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.
- L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

N 18 – Éléments de paysage identifiés

- Sont protégés au titre de l'Article de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme plusieurs mares.

N 19 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé.

N 20 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

N 21 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements (réhabilitation de bâtiments) ou aux extensions des constructions existantes.
- Il est exigé :
 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - Un emplacement vélo sécurisé est imposé pour les immeubles de plus de 2 logements.
 - Constructions à destination de commerce, de bureaux et d'artisanat : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.
 - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
 - En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, il sera prévu 2 places de stationnement par logement créé.
 - Une place pour les containers recyclage et ordures ménagères sont à prévoir pour toute création de nouveaux logements par division de bâtis existants ainsi qu'un emplacement pour cycle et motocycle.

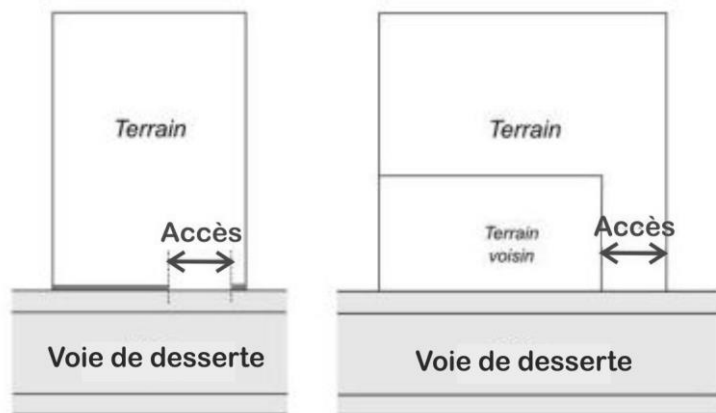
N 22 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées



- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

N 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

- Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

N 25 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

Pour les constructions existantes ne disposant pas d'un assainissement non collectif conforme à l'arrêté ministériel, les agrandissements et les transformations générant plus d'eaux usées seront interdites s'il n'est possible de créer sur la parcelle un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire (voir modalités en annexes du document)
- Les dispositions adaptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci venait à être réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.
- Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

N 26 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif (s'il existe) en cas d'impossibilité technique.

N 27 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Numéro	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Parking rue des Forges	760 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
2	Parking et aménagement de la place au centre bourg (face à la mairie)	4 920 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
3	Parking le long de la rue de Chavigny - 15m de large	4755 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
4	Raquette de contournement rue de Chavigny	610 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
5	Cheminement piéton liaison Archets et le bourg - 5 m de large	4020 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
5	Cheminement piéton liaison Archets et le bourg - 5 m de large	300 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
8	Parking au bout de la rue de la Cave à Biercy	360 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
9	Parking en bordure de la rue de la Ferme à Biercy	565 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
11	Stationnement à proximité de l'Œuf dur	1 440 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin
12	Stationnement derrière l'Œuf dur.	1 195 m ²	Saint-Cyr-sur-Morin

Titre 5 :

Dispositions applicables aux

espaces boisés classés

CARACTERE DES TERRAINS

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

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code Forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du Code Forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément

aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'Article L. 124-2 de ce code ;

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

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 370.67 HECTARES

Annexes

Annexe n° 1

Lexique

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

⇒ **Affouillement du sol**

Action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Bâtiment annexe**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc ...

⇒ **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.). Un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture (confère définition ci-après).

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (habitation, terrasse, piscine, etc...)

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)**

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit

s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
- ✓ les équipements socio-culturels ;
- ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- ✓ les lieux de culte ;
- ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public** (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (voir définition ci-avant), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ **Equipement public**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ **Exhaussement du sol**

Action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par

surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ **Gabarit**

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

⇒ **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

⇒ **Hauteur**

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

⇒ **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'Environnement) :

✓ ***Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'Environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.***

✓ **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'Environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

✓ **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'Environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.

⇒ Limites séparatives

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

⇒ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

⇒ Matériau précaire

Matériau qui n'offre aucune garantie de durée, de stabilité ou de sécurité.

⇒ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

⇒ Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

⇒ Voies ou emprises publiques

La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Annexe n° 2
Liste d'espèces végétales invasives
avérées proscrites

Espèce	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Mimosa argenté
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule
<i>Acer negundo</i> L.	Érable Negundo
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroise élevée
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochie élevée
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident à feuille connées
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Bardon Andropagon
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome faux Uniola
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Ficoïde doux
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse Ambroisie
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascerson & Graebner	Herbe de la pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms

<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Soucher vigoureux
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodea à feuilles étroites
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinanbour
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Impatience des jardins
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille à turion
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied de chèvre
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilatée
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux acacia
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes

<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud africain
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron

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

Annexe n° 3 Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Petit Morin



Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

dans le département de Seine-et-Marne

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral

2015/DDT/SEPR n° 201

en date du

15 OCT. 2015

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation

le secrétaire général de la Préfecture

Nicolas de MAISTRE

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Table des matières

TITRE I : PORTÉE DU PPRI – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Chapitre 1 Champ d'application.....	4
Chapitre 2 Effets du PPR i.....	5
TITRE II : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	7
Chapitre 1 Définitions.....	8
Chapitre 2 Éléments de méthode dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.....	16
Chapitre 3 Prescriptions d'urbanisme.....	20
Chapitre 4 Prescriptions constructives.....	21
Chapitre 5 Prescriptions relatives aux parcs et stockages.....	23
Chapitre 6 Prescriptions sur les biens et activités existants.....	24
Chapitre 7 Prescriptions sur les réseaux collectifs existants.....	24
Chapitre 8 Prescriptions sur les terrains de stationnements de caravanes.....	24
Chapitre 9 Prescriptions sur les opérations d'aménagement sur les biens et activités existants.....	24
Chapitre 10 Recommandations sur les biens et activités existants.....	24
TITRE III RÉGLEMENTATION.....	25
Chapitre 1 Dispositions applicables en zone rouge.....	27
Article1 Interdictions applicables en zone rouge.....	27
Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone rouge.....	28
Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone rouge.....	29
Chapitre 2 Dispositions applicables en zone orange.....	31
Article1 Interdictions applicables en zone orange.....	31
Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone orange.....	32
Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone orange.....	33
Chapitre 3 Dispositions applicables en zone jaune.....	35
Article1 Interdictions applicables en zone jaune.....	35
Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone jaune.....	36
Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone jaune.....	37
Chapitre 4 Dispositions applicables en zone bleue.....	39
Article1 Interdictions applicables en zone bleue.....	39
Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone bleue.....	40
Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone bleue.....	42
Chapitre 5 Dispositions applicables en zone verte.....	45
Article1 Interdictions applicables en zone verte.....	45
Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone verte.....	46
Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone verte.....	47
TITRE IV : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE.....	51

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

TITRE I : PORTÉE DU PPRI – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 1 Champ d'application

Le présent règlement concerne le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la vallée du Petit Morin dans le département de Seine-et-Marne, prescrit par arrêté préfectoral n°2012-DDT-SEPR n°611 du 16 octobre 2012.

Ce plan concerne la prévention du risque d'inondation, lié aux crues par débordement du Petit Morin.

Le PPRi s'applique aux 10 communes riveraines du Petit Morin, avec d'amont en aval :

- Montdauphin,
- Verdelot,
- Villeneuve-sur-Bellot,
- Bellot,
- Sablonnières,
- La Trétoire,
- Boitron,
- Orly-sur-Morin,
- Saint-Ouen-sur-Morin,
- Saint-Cyr-sur-Morin.

Conformément à l'article L.562-1 du code de l'environnement et au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire inclus dans le périmètre du PPRi a été divisé en cinq zones. Elles résultent du croisement de la cartographie des aléas et de celle des enjeux :

Enjeux Aléas	Zone urbaine dense	Autre zone urbanisée	Zone d'expansion des crues
Aléa très fort	rouge	rouge	rouge
Aléa fort	bleu	orange	rouge
Aléa moyen	vert	jaune	orange

Le règlement précise en tant que de besoin les mesures d'interdiction, les autorisations sous conditions et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones. Ces dispositions et mesures concernent les biens et activités existants ou futurs.

Il définit par ailleurs les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 2 Effets du PPRi

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et, le cas échéant, du maître d'œuvre concernés par les projets visés.

Notamment, les règles générales de construction, y compris celles définies dans le présent règlement qui relèvent de l'article R.126-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage, qui s'y engage lors du dépôt de demande de permis de construire, et des professionnels chargés de réaliser les projets, conformément à l'article L.421-3, 1er alinéa du Code de l'Urbanisme.

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est opposable à toute personne publique ou privée. A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente (Maire, EPCI ou État) est responsable de la prise en considération du risque d'inondation (Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2212-2, 5^oalinéa) et de l'application du PPRi sur son territoire, notamment dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et au moment de délivrer l'autorisation de construire.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, par son article 40, dispose que dans les communes couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le Maire doit informer, au moins une fois tous les deux ans, la population par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié. Par ailleurs, l'article 42 prévoit que dans les zones exposées au risque d'inondation, le Maire procède à l'inventaire des repères de crue existant sur le territoire communal et établit les repères correspondant aux crues historiques ou aux nouvelles crues exceptionnelles.

La loi n°2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile précise, par son article 13, l'obligation d'établir un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé.

Ce Plan Communal de Sauvegarde est arrêté par le Maire. Il regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction de l'ensemble des risques majeurs connus (dont l'inondation), les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes et fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité. Ce plan recense les moyens disponibles et il définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Enfin, il doit être compatible avec les plans ORSEC.

Les dispositions du présent règlement ne préjugent pas de règles, éventuellement plus restrictives, prises dans le cadre du PLU de chacune des communes concernées, notamment en matière d'extension de construction ou d'emprise au sol*. De plus, dès l'approbation du PPRi, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme ne pourra pas permettre d'instaurer des règles de construction plus permissives.

Conformément aux termes de l'article 40-5 de la loi n° 87-565 modifiée, le non-respect des dispositions du PPRi est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme, quand bien même aucune autorisation ne serait nécessaire.

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

TITRE II : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 1 Définitions**➤ Annexes**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, serres, ateliers non professionnels, garages.

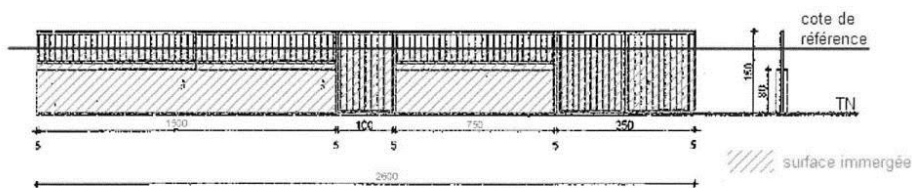
➤ Clôture

Une clôture **ajourée** délimitant le périmètre de la parcelle, doit répondre aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux de la rivière en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux de la rivière en décrue ;
- ne présente pas, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage à larges mailles de type 10x10 cm minimum ou grille à barreaux espacés de 10 cm minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

A contrario, une clôture dont les caractéristiques ne sont pas conformes à celles définies précédemment est considérée comme **pleine**.

**➤ Cote de référence**

Les cotes de référence correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par la crue de référence, exprimées en mètre en référence au Nivellement Général de la France (NGF 69). Les cotes de référence sont repérées par des points situés sur l'axe de la rivière sur la cartographie des zones réglementaires.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Pour connaître la cote de référence atteinte au droit d'un projet visé dans le présent règlement, il faut appliquer la règle suivante :

1. projeter une droite perpendiculaire à l'axe de la rivière à partir du centre du projet : cette droite coupe l'axe de la rivière entre deux cotes de référence ;
2. par convention, la cote de référence applicable au droit du projet est celle déduite par le calcul suivant :

$$CR = CAM - (l \times (CAM - CAV) / L)$$

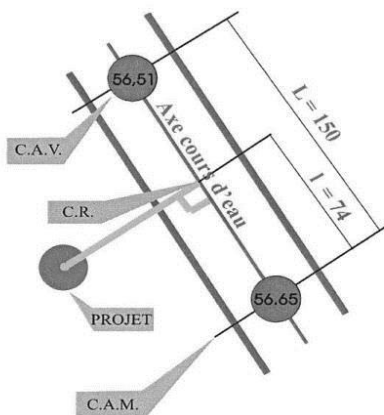
avec :

- CR = cote de référence applicable au droit du projet ;
- CAM = cote de référence amont ;
- CAV = cote de référence aval ;
- L = longueur entre CAM et CAV ;
- l = longueur entre CAM et le point de contact entre la projection de la droite perpendiculaire à l'axe de la rivière au droit du projet.

L'unité est le mètre.

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

Cette cote de référence permet de calculer la hauteur de submersion en un point donné du territoire :
Hauteur submersion NGF = Cote de référence NGF – Niveau du terrain naturel NGF



Exemple de calcul : $CR = 56,65 - (74 \times (56,65 - 56,51) / 150) = 56,58$

> Crue centennale (crue de référence)

La crue centennale a, chaque année, 1 chance sur 100 de se produire.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

» Dent creuse

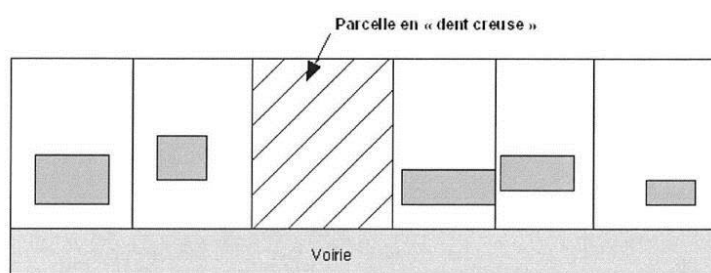
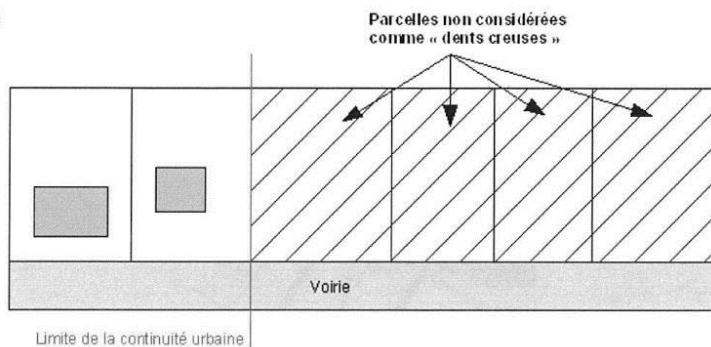
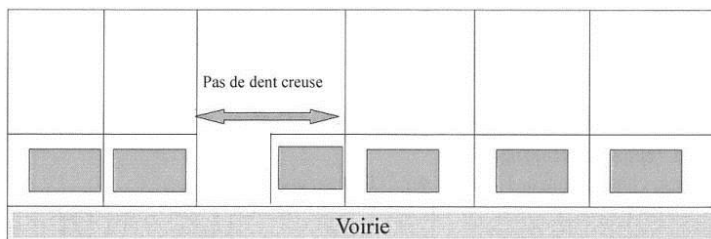
Dans un alignement urbain existant, constitue une « dent creuse » un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie. (schéma n°1)

N'est pas une « dent creuse » la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation. (schéma n°2)

Pour répondre à cette exigence, les parcelles pouvant recevoir des constructions en 2ème rang ne sont pas considérées comme des « dents creuses ». (schéma n°3)

La typologie du bâtiment susceptible d'être construit, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaine existantes.

Les schémas ci-dessous récapitulent différentes possibilités de «dent creuse» :

Schéma n°1 :**Schéma n°2 :****Schéma n°3 :**

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

➤ **Emprise au sol**

Au sens du **Code de l'Urbanisme**, l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol (hors encorbellement).

Dans le cadre du PPRI, pour tous bâtiments ou parties de bâtiment, construits au-dessus de la PHEC sur une structure de type pilotis ou dispositif équivalent ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux, l'emprise au sol correspond au cumul des sections de pilotis.

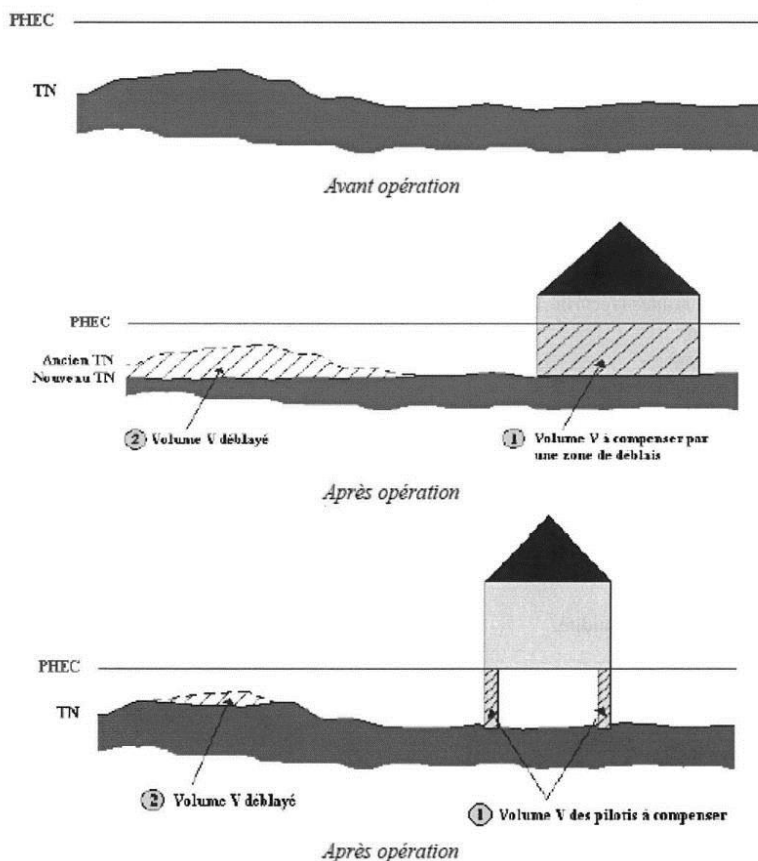
L'estimation de l'emprise au sol exprimée en m^2 ne prend pas en compte les équipements (ascenseurs ou rampes) destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) dans la limite des normes PMR en vigueur.

➤ **Équilibre remblais/déblais**

Il constitue une mesure visant à compenser des remblais ou des constructions créés sur une même unité foncière* à l'occasion d'un projet situé en zone inondable en dessous de la cote de référence*, par la soustraction d'un volume au moins égal extrait en dessous du terrain naturel*.

Pour une construction, si le volume situé en dessous de la cote de référence* est inondable (libre accès et retrait de l'eau lors de la crue et la décrue), il n'est pas nécessaire de rechercher cette compensation. En revanche, s'il est étanche, le volume correspondant sera compensé.

Ces déblais doivent être réalisés sur la même unité foncière* de la construction ou de l'aménagement ayant entraîné une perte de capacité de stockage ; le maintien de ces capacités doit être garanti.



* voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

➤ Équipements d'intérêt général

Dans le présent règlement, sont notamment considérés comme équipements d'intérêt général :

- les stations d'épuration et les équipements annexes du système d'assainissement (poste de relèvement ou de refoulement) ;
- les unités de traitement et les forages d'eau potable ;
- les stations d'eau potable ;
- les barrages régulateurs ;
- les postes de transformateurs ;
- les infrastructures et superstructures de distribution de fluides* ;
- Les antennes relais.

➤ Établissements sensibles

Tout établissement accueillant en permanence des personnes dont l'évacuation serait difficile telles que des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants (hôpitaux, maisons de retraite, centres d'hébergement, maternités). Sont également considérés comme établissements sensibles les établissements pénitentiaires.

➤ Établissements stratégiques

Tout établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : les casernes de pompiers, les gendarmeries, les commissariats de polices municipales ou nationales, les centres de secours, les salles opérationnelles, les centres d'exploitations routiers, etc.

➤ Extensions

Dans le présent règlement, sont considérées comme extensions de bâtiments existants les constructions telles que les pièces d'habitation, vérandas, attenants au bâtiment principal.

➤ Fluides

Dans le présent règlement, les fluides regroupent :

- les courants forts (haute, moyenne et basse tension) ;
- les courants faibles (sécurité, alarme, téléphonies, données, ...) ;
- l'eau potable ;
- les eaux usées ;
- les fluides caloporteurs ;
- les hydrocarbures (liquides ou gazeux) ;
- tous les produits industriels transportés dans des tuyauteries.

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.

➤ Hydrofuge

Matériau qui préserve de l'humidité.

➤ Hydrophobe

Matériau qui n'est pas soluble dans l'eau.

➤ Mesures compensatoires

Mesures qui ne reconstituent pas un fonctionnement hydraulique strictement identique à celui modifié par le projet. Ces mesures doivent être envisagées en dernier recours dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de corriger l'impact du projet n'aura pu être déterminée et qu'elles apportent une plus-value significative pour la qualité du projet. Elles ne devront en aucun cas altérer le fonctionnement hydraulique du secteur.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Ces mesures prises par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, le maître d'œuvre pour annuler les impacts induits par un projet situé en zone inondable, qui portent sur les points suivants :

- la vitesse d'écoulement ;
- la cote de la ligne d'eau ;
- la capacité de stockage des eaux de crue (équilibre remblais/déblais*).

➤ **Niveau du terrain naturel (TN)**

C'est le niveau de référence avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction et tel qu'indiqué sur le plan de masse joint à la demande d'occupation du sol. Ce niveau de référence doit être rattaché au Nivellement Général de la France (NGF 69).

➤ **Opération d'aménagement**

Les opérations d'aménagement sont les zones d'aménagement concertées (ZAC), les lotissements, les opérations de restauration immobilière, les opérations de mises en valeur des secteurs sauvegardés, les permis de construire groupés valant ou pas division parcellaire, les remembrements et regroupements de parcelles par des Associations Foncières Urbaines (AFU). Elles visent les opérations confiées par une collectivité ou un EPCI à un aménageur public ou privé.

➤ **Parc résidentiel de loisirs (PRL)**

Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un mode d'hébergement touristique, c'est un terrain aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs (HLL)

Les PRL peuvent être exploités par cession d'emplacements en pleine propriété ou par location (régime hôtelier). Dans ce dernier cas seulement, ils font l'objet d'un classement

➤ **Pilotis**

Ensemble de pieux verticaux supportant une structure détachée du sol et dimensionnée pour supporter la poussée correspondante à la cote de référence* et résister aux effets d'érosion résultant de la crue de référence*.

La cote du plancher du premier niveau aménagé ou habitable sera fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de référence*.

Toute partie d'immeuble située au-dessous de la cote de référence* est réputée non aménageable et inhabitable de façon à maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. La somme des sections des pilotis sera considérée comme emprise au sol*.

➤ **Plus Haute Eaux Connues (P.H.E.C.)**

Dans le cadre du présent PPRI, la P.H.E.C. correspond à la cote de référence* de la crue modélisée.

➤ **Personnes à Mobilité Réduite (PMR) :**

Une "Personne à Mobilité Réduite" inclut l'ensemble des personnes qui éprouvent des difficultés à se déplacer, de manière provisoire ou permanente. Il s'agit de « toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics, telles que, par exemple, personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes transportant des bagages lourds et personnes avec enfants (y compris enfants en poussette) ».

➤ **Premier plancher fonctionnel**

Le premier plancher fonctionnel est le niveau 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.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

➤ **Premier plancher habitable**

Le premier plancher habitable est le niveau le plus bas d'une construction dans laquelle est aménagée une (ou plusieurs) pièce(s) d'habitation servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains. Les accès, circulations horizontales et/ou verticales, les locaux de rangement, débarras ou remises (local poubelles, local à vélos et poussettes...), les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas considérés comme habitables.

➤ **Sous-sol**

Dans le présent règlement, est considéré comme sous-sol tout niveau de plancher dont une partie est située sous le niveau du terrain naturel*.

➤ **Stationnement de caravanes**

Dans le présent règlement, est considéré comme stationnement de caravanes :

- les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- les terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.

➤ **Unité foncière**

Une unité foncière représente une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

➤ **Zonage réglementaire**

Il affiche le risque qui provient du croisement des zones d'aléas et d'enjeux. Il définit les zones où sont applicables les mesures d'interdictions et les prescriptions du règlement du PPRI.

Le PPRI du Petit Morin détermine au total cinq zones réglementaires.

Enjeux Aléas	Zone urbaine dense	Autre zone urbanisée	Zone d'expansion des crues
Aléa très fort	rouge	rouge	rouge
Aléa fort	bleu	orange	rouge
Aléa moyen	vert	jaune	orange

Tableau 2 : Détermination du zonage réglementaire

➤ **Zones d'aléas**

Les zones d'aléas localisent et hiérarchisent les secteurs soumis au phénomène inondation.

Les hauteurs d'eau sont définies et correspondent chacune à un aléa différent. Ces hauteurs ont été définies à partir d'une analyse hydrogéomorphologique.

* voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Aléas	Hauteur d’eau
Moyen	$H < 1\text{m}$
Fort	$1 < H < 2\text{ m}$
Très fort	$H > 2\text{ m}$

Tableau 3 : Classe d’aléas et hauteur de submersion

➤ Zones d'enjeux

Ces zones sont définies à partir des différents types d'occupation des sols : trois zones d'enjeux ont été retenues :

– **les zones urbaines denses**, sont des ensembles qui se caractérisent par trois des quatre critères suivants :

- leur histoire,
- une occupation du sol importante,
- une continuité du bâti,
- une mixité des usages entre logements, commerces et services.

– **les autres zones urbanisées** qui regroupent les zones de bâti homogène (quartiers pavillonnaires, ensembles de collectifs isolés, ...). Dans le cas présent, c’est le critère « continuité du bâti » qui a été dominant. Ces zones sont soumises au principe de ne pas aggraver la situation et donc de ne pas favoriser une nouvelle urbanisation.

– **les zones d’expansion des crues*** qui sont par essence des zones peu ou non urbanisées, peu aménagés, à préserver (espaces forestiers, espaces agricoles, espaces paysagers...). Et où des volumes d’eau importants peuvent être stockés. Ont été intégrés dans ces zones, les ensembles sportifs et les maisons isolées.

* voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

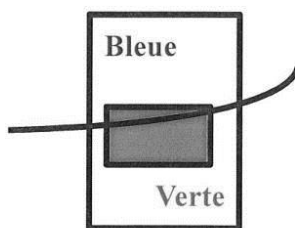
Chapitre 2 Éléments de méthode dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme

1. Cas d'une unité foncière non bâtie avec un projet de construction nouvelle

L'unité foncière* est concernée par une zone réglementaire : le règlement de la zone s'applique pour le projet.

L'unité foncière* est concernée par plusieurs zones réglementaires : chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire* lui correspondant :

- a) le projet est entièrement sur une zone: le règlement de la zone s'applique.
- b) le projet est sur deux zones: la zone majoritaire (> 50 % de l'emprise au sol*) détermine le zonage d'ensemble du projet, sauf dans le cas où une zone rouge ou orange est concernée.
- c) dans le cas où une partie du projet se situe en zone rouge ou orange, ou en cas de difficulté d'appréciation sur les zones impactées respectives, la réglementation la plus contraignante s'applique.



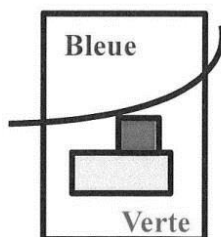
2. Cas d'une unité foncière* bâtie avec un projet d'extension ou de reconstruction

➤ Pour un projet d'extension* :

L'unité foncière* est concernée par une zone réglementaire : le règlement de la zone s'applique pour l'extension.

L'unité foncière* est concernée par plusieurs zones réglementaires :

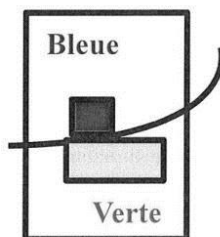
- a) si l'extension* est projetée dans la même zone réglementaire : le règlement de la zone correspondante s'applique.



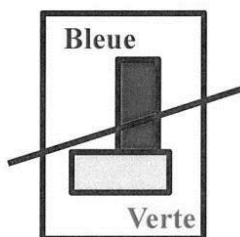
* voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

b) si l'extension* est projetée entièrement dans une zone réglementaire différente: le règlement de l'autre zone s'applique pour la partie concernée.



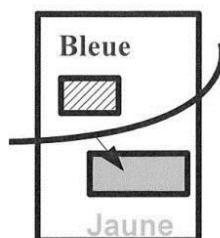
c) si l'extension* est projetée sur plusieurs zones réglementaires : la zone majoritaire de l'extension (> 50 % de la surface habitable) détermine le zonage d'ensemble de l'extension*, sauf dans le cas où une zone rouge ou orange est concernée.



d) dans le cas où une partie du projet se situe en zone rouge ou orange, ou en cas de difficulté d'appréciation sur les zones impactées respectives, la réglementation la plus contraignante s'applique.

➤ Pour un projet de reconstruction après démolition :

L'unité foncière* est concernée par plusieurs zones réglementaires : la reconstruction du bâtiment devra se faire de préférence dans une zone d'aléa plus faible (sans dépasser l'emprise au sol* existante avant démolition, ni augmenter le nombre de logements ou la capacité d'accueil).



voir Titre II, chapitre I

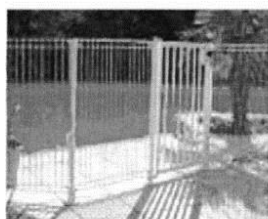
Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3. Cas des piscines**a - Les piscines non couvertes**

Quel que soit le type de piscine (enterrée ou hors-sol) et quelle que soit la hauteur de la P.H.E.C. la mise en place de la piscine **ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol***.

Dans le cas des piscines hors-sol, des mesures compensatoires devront toutefois être mise en œuvre.

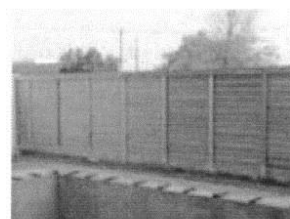
Les barrières de protection ajourées sont autorisées mais les barrières de protection pleines sont interdites.



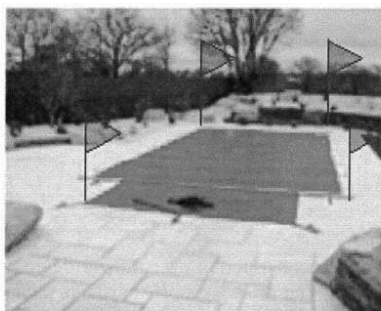
Barrière de protection ajourée



Barrière de protection pleine



Barrière de protection pleine

Conseils de sécurité :

Repérer l'emplacement de la piscine par des drapeaux. La hauteur d'eau au droit de la piscine sera plus élevée à cause de la profondeur. Elle génère un danger pour les secours.



Repérer l'emplacement de la piscine par des drapeaux car elle génère un obstacle au déplacement des secours.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

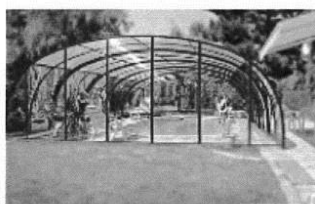
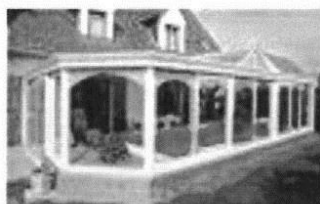
b - les piscines couvertes et enterrées

Quelle que soit la PHEC, pour une structure fixe ou modulable **d'une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m** : la mise en place de la piscine **est considérée comme emprise au sol*** et l'extension est limitée au regard de la réglementation du PPRI.

Zone rouge	Extension limitée à 10 m ²
Zone orange	Extension limitée à 20 m ²
Zone jaune	Extension limitée à 20 m ²
Zone bleue	Extension limitée à 40 m ²
Zone verte	Extension dans le respect des règles du PLU

*Tableau 4 : Extension autorisée lorsque la piscine est considérée comme emprise au sol**

Des mesures compensatoires* devront également être mises en œuvre quelle que soit la hauteur de la structure.



En période de crue, la pression de l'eau peut endommager, voire détruire les structures.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 3 Prescriptions d'urbanisme

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire doivent être rattachées au système altimétrique de référence pour le PPRI, à savoir le système de nivellement général de la France (NGF 69) sauf modifications apportées par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan.

- Toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol devra, en application de l'article R.431-16e du code de l'urbanisme, être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant que les dispositions prévues au présent titre et celles relatives au règlement de la zone concernée ont bien été respectées.

- La règle des PHEC* : la cote du premier plancher habitable* ou fonctionnel des constructions doit être supérieure à l'altitude des **plus hautes eaux connues*** (PHEC). Cette règle s'applique dans toutes les zones réglementaires à l'exception des extensions* dont la cote du premier plancher habitable* ou fonctionnel* doit être a minima au même niveau que le premier plancher habitable* ou fonctionnel* du bâti existant.

- Afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux, les annexes* réalisées lors de travaux de réaménagement ou d'extension de terrains de plein air et d'équipements à usage sportifs, récréatifs et / ou de loisirs, de terrains de camping et de caravanning ou de jardins familiaux doivent être construites de manière à laisser un passage maximum des eaux de crue et être toujours solidement arrimées.

- Afin de conserver les volumes de stockage de l'eau, les remblais (lorsqu'ils sont autorisés) doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, soustrait du terrain naturel au-dessus du niveau de la nappe alluviale et situés sur la même parcelle (en zone inondable), à l'exception des remblais mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement et des équipements d'intérêt général pour lesquels l'équilibre remblais / déblais* doit être respecté à l'échelle de l'opération et non de la parcelle.

Pour le calcul des volumes remblais / déblais, seules les surfaces inondables par débordement et situées sous les PHEC sont prises en compte. Les volumes de parkings et sous-sols* inondables sont acceptés et pris en compte dans la compensation. La stabilité du remblai doit être assurée en cas de crue. Les volumes étanchés (volumes étanches ou volumes non submersibles à partir de la cote du terrain naturel*) susceptibles d'être autorisés dans cette zone doivent être compensés au même titre que les remblais. Sont exonérés de compensation, les remblais ponctuels d'importance limitée rendus strictement nécessaires pour la desserte de bâtiments (rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, emmarchements...).

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 4 Prescriptions constructives

Article 1 - Assurer la sécurité des occupants et maintenir un confort minimal

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques, électroniques, de chauffage, les moteurs, les compresseurs, les machineries d'ascenseur, les centres informatiques, les centraux téléphoniques et les transformateurs, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes doivent être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ou à défaut dans des cuvelages étanches.
- Les ascenseurs doivent être munis d'un dispositif interdisant la desserte des niveaux inondés.
- Pour assurer une continuité du service en cas de crue, les réseaux de fluides* et leurs locaux, les installations relais ou de connexion qui leur sont liées ainsi que les équipements techniques présentant un caractère d'intérêt général et ne pouvant être localisés ailleurs doivent être implantés au-dessus de l'altitude PHEC ou au minimum conçu de façon à garantir leur étanchéité et bon fonctionnement pendant l'inondation.
- Pour les réseaux électriques : le tableau de distribution doit être placé au-dessus des PHEC, un coupe-circuit doit être mis en place pour isoler la partie de l'installation située au-dessous des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle en cas d'inondation. Les réseaux doivent être de préférence descendants afin de faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines et pour ceux situés en aval des appareils de comptage, ils doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service automatique installé au-dessus de l'altitude des PHEC.
- Afin de protéger les parties de bâtiment situées sous l'altitude des PHEC, et lorsque ces bâtiments n'ont pas vocation à faciliter l'écoulement des eaux, des mesures d'étanchéité doivent être réalisées : dispositif d'obturation des ouvertures, dispositif anti-refoulement sur tous les orifices d'écoulement situés en dessous du niveau des PHEC, etc... Toutefois, pour des hauteurs d'eau supérieures à 1 m, l'occultation des ouvertures (portes, portes-fenêtres...) peut présenter un danger pour les occupants des bâtiments (maisons individuelles et constructions légères notamment) dans le risque lié à la brusque pénétration de l'eau en cas de rupture de la barrière ainsi que dans la sollicitation importante de la structure du bâtiment liée à la différence de pression entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment.
- La conception des nouveaux réseaux devra prévoir les dispositifs suivants :
 - la pose de clapets anti-retour automatiques;
 - le verrouillage des tampons d'assainissement et des boîtes de branchements;
 - la pose de pompes permettant l'évacuation des points bas.

L'entretien régulier de ces dispositifs devra être garanti par le gestionnaire.

**voir Titre II, chapitre I*

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Article 2 - Prévenir les dommages sur le bâti

- Sous la cote de référence*, **les matériaux** utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges* et hydrophobes* y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.
- Les menuiseries extérieures doivent être fabriquées avec des matériaux insensibles à l'eau ou traités pour l'être.
- Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion situés au-dessous des PHEC doivent être traités avec des produits hydrofuges* ou anti-corrosifs et régulièrement entretenus.
- Les murs et revêtements de sols, l'isolation thermique et phonique doivent être réalisés à l'aide de matériaux insensibles à l'eau pour les parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC. Par exemple, il peut être prévu, lors de la construction l'utilisation de plaques de plâtre hydrofuges positionnées de préférence à l'horizontale afin qu'en cas d'inondation de faible hauteur, seules celles situées en bas, soient touchées et donc remplacées. De la même manière il est conseillé d'éviter la laine de verre, le polystyrène expansé et de préférer l'utilisation d'un isolant comme le polystyrène extrudé afin d'éviter un engorgement de l'eau et le tassement de l'isolant dans le bas des cloisons.
- Toute surface de plancher fonctionnel* (plancher le plus bas où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature à l'exception de l'habitat) située au-dessous de l'altitude des PHEC doit être conçue de façon à permettre l'écoulement des eaux pendant la crue et l'évacuation rapide des eaux après la crue.
- Les sous-sols* à usage de stationnement doivent être inondables et conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue (notamment par des dispositifs permettant l'écoulement gravitaire, siphon, etc) ; ils doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour que tous les véhicules puissent être évacués.
- **Les constructions et les reconstructions** devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondante à la cote de référence* et résister aux effets d'érosion résultant de la crue de référence*.
- **Les remblais** devront respecter les mesures compensatoires* sur la même unité foncière* notamment en matière d'équilibre remblais / déblais*.
- Toutes les dispositions utiles devront être prises **pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations**, notamment :
 - installation au-dessus de la cote de référence* des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage ;
 - dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques ;
 - protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides*.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin**Chapitre 5 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages****Article 1 - Limiter les risques de pollution et de danger liés aux objets flottants**

- Afin d'éviter une pollution consécutive à la crue, les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité doivent être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC ou situés dans un conteneur étanche arrimé ou lesté de façon à résister à la crue de référence*, et notamment ceux qui relèvent de la réglementation des installations classées et des arrêtés ministériels des 21 février 1990 et 20 avril 1994 relatifs à la définition des critères de classification et des conditions d'étiquetage et d'emballage des préparations dangereuses.
- L'évent des citernes doit être situé au-dessus de l'altitude des PHEC. Un dispositif doit permettre de fermer provisoirement la sortie de l'évent.
- Pour les citernes enterrées (notamment d'hydrocarbures), lorsqu'elles sont autorisées, les orifices hors d'eau doivent être protégés contre tous chocs ou fortes pressions par un adossement à un mur ou par une construction renforcée. L'arrêté du 30 juillet 1979, modifié par l'arrêté du 5 février 1991 paru au JO du 27 février 1991, fixe les règles techniques et de sécurité applicables au stockage fixe d'hydrocarbures liquéfiés non soumis à la législation des installations classées ou des établissements recevant du public (ERP).
- Les cuves et bouteilles d'hydrocarbure doivent disposer de cerclages de renfort, solidement fixés et ancrés dans une dalle de béton. Il est indispensable de compléter le dispositif d'ancrage par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou bien sur les raccordements aux réseaux du logement. Ils doivent être clairement identifiés par le particulier.

Article 2 - Empêcher la dispersion et la flottaison d'objets susceptibles de blesser les personnes ou d'endommager les biens

- Les constructions légères et provisoires doivent être arrimées ou être aisément déplaçables.
- Les caravanes dont le stationnement est autorisé, les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel* doivent être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide.
- Les équipements et engins de chantier doivent être soit aisément déplaçable soit situés au-dessus des PHEC pour les matériaux et postes sensibles à l'eau.
 - Les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue (notamment stocks et dépôts de matériaux) doivent de préférence être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC, à défaut ils doivent être soit aisément déplaçable, soit entreposés dans des aménagements spécifiques à cet usage, clos et étanches.
- Le mobilier d'extérieur, notamment les containers, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, doit être ancré ou rendu captif.
- Les containers à déchets doivent être ancrés ou rendus captifs. Lorsqu'ils sont entreposés dans des aménagements spécifiques (type local à poubelles), ces derniers doivent être rendus clos et étanches en cas de crue.

Article 3 - Protéger les biens

- Les réserves, locaux de stockage et d'archivage des commerces et autres activités doivent être mis au-dessus de l'altitude des PHEC par aménagement des locaux. En cas d'impossibilité d'aménagement ou de surélévation des stocks, ces derniers doivent être aisément déplaçables. Il est vivement recommandé d'élaborer un diagnostic de vulnérabilité et un plan d'évacuation.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 6 Prescriptions sur les biens et activités existants

Les prescriptions ci-dessous s'imposent aux biens et activités existants à la date d'approbation du présent PPR. Elles devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRi.

L'exécution des mesures de prévention et de protection prévues pour ces biens et activités n'est obligatoire que dans la limite de 10 (dix) % de la valeur vénale ou estimée des biens appréciée à la date d'approbation du présent PPRi. Ces mesures sont applicables sur l'ensemble des zones réglementaires du PPRi.

Le décret n°2005-29 du 12 janvier 2005 précise les modalités de contribution du fonds de prévention des risques naturels majeurs au financement des études et travaux de prévention définis et rendus obligatoires sur des biens à usage d'habitation ou d'activité employant moins de 20 salariés.

- Tout stockage de produits toxiques, polluants ou dangereux doit être mis hors d'eau au-dessus de la cote de la PHEC ou dans un récipient étanche résistant à la crue de référence*. Il sera lesté ou fixé au sol afin qu'il ne soit pas emporté par la crue de référence*.

Chapitre 7 Prescriptions sur les réseaux collectifs existants

• Les concessionnaires et gestionnaires des réseaux de fluides* doivent, dans un délai de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PPRi, présenter au préfet du département une étude :

- sur la vulnérabilité de leurs installations présentant les risques encourus et la dégradation de service, notamment les secteurs qui ne seront plus alimentés, en fonction des hauteurs d'eau atteintes ;
- une étude indiquant les mesures prises ou envisagées pour faire face à la crue de référence*.

Chapitre 8 Prescriptions sur les terrains de stationnements de caravanes

L'autorité compétente doit fixer pour chaque terrain des prescriptions d'informations d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants.

Chapitre 9 Prescriptions sur les opérations d'aménagement sur les biens et activités existants

Dans le cadre d'opérations d'aménagements comportant des constructions à usage d'habitation, un plan de secours doit être élaboré. Un affichage sur le risque ainsi que les mesures de prévention et de sauvegarde mis en place doit être réalisé.

Chapitre 10 Recommandations sur les biens et activités existants

Il est recommandé :

• d'installer des batardeaux lorsque les hauteurs d'eau ne dépassent pas 1m, pour limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment et ralentir la montée des eaux à l'intérieur de l'habitation ;

• d'équiper les canalisations d'évacuation des eaux usées de clapets anti-retour afin d'éviter le refoulement des eaux d'égouts ;

• d'installer les équipements vulnérables au-dessus de la cote de référence*, notamment les appareils de chauffage, sauf en cas d'impossibilité technique, les tableaux de distribution électrique,....

Par ailleurs, afin de limiter les risques d'accidents pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomène de "trou d'eau"), il est recommandé aux gestionnaires des réseaux d'assainissement de procéder au verrouillage des tampons du réseau.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

TITRE III RÉGLEMENTATION

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

En application de l’article L.562-1 du Code de l’Environnement, le règlement des différentes zones du PPRI comporte pour chaque zone :

- le principe d’urbanisation,
- les interdictions,
- les autorisations applicables aux biens et activités existants,
- les autorisations applicables aux biens et activités futurs,
- les règles de construction et d’aménagement.

Il est rappelé, en référence à la rubrique 3.2.2.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 modifiant le décret n°93-743 du 29 mars 1993 pris en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l’Environnement, que pour les aménagements ou pour les constructions réalisées en application du présent règlement, les maîtres d’ouvrage devront :

- évaluer l’impact exact dans le domaine hydraulique ;
- prévoir les mesures compensatoires* afin d’établir au droit du projet mais aussi en amont et en aval, des conditions d’écoulement des crues semblables aux conditions existantes avant aménagement (vitesses et cotes de lignes d’eau) ;
- respecter l’équilibre remblais / déblais* de façon à ne pas aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 1 Dispositions applicables en zone rouge

Caractère de la zone rouge

Le principe est d'interdire toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations) dans cette zone **d'aléas fort et très fort** qui sert à l'écoulement et l'expansion des crues*. En cas de crue, cette zone est exposée à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à 1m pour les zones d'expansions de crues* et supérieures à 2m pour les zones urbaines denses* et autres zones urbanisées*.

Cependant, le bâti existant sera reconnu et pourra être conforté. Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs.

Dans le secteur spécifique indiqué sur la carte réglementaire par une pastille, le règlement pourra être adapté dès lors que l'entreprise « les Moulins Bourgeois » souhaiterait valoriser la parcelle concernée à travers un projet précis de développement et en l'absence de solution alternative économiquement et techniquement acceptable. Cette adaptation du règlement nécessitera une révision du PPRi.

En l'absence de révision, le règlement ci-dessous s'applique.

Article1 Interdictions applicables en zone rouge

Sont interdits

- 1.1 Les constructions, reconstructions et extensions sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.2 Les constructions, reconstructions et extensions d'établissements sensibles* ou stratégiques*.
- 1.3 L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant par aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction.
- 1.4 La construction de sous-sols*.
- 1.5 Les travaux d'endiguements ou de remblais par rapport au niveau du terrain naturel*.
- 1.6 Les stockages et dépôts de matériaux ou produits de toute nature sous la cote de référence*.
- 1.7 Les clôtures* pleines.
- 1.8 Toute opération d'aménagement* sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.9 Les stationnements de caravanes* sauf ceux autorisés sous condition.
- 1.10 Les installations classées au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.11 L'ouverture de terrains de camping-caravaning ou l'augmentation du nombre d'emplacements dans les terrains existants.
- 1.12 L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

1.13 L'ouverture de **parcs résidentiels de loisirs*** (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacement dans les terrains existants.

1.14 Les **équipements d'intérêt général***, tels que station d'épuration, forages d'eau potable, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

1.15 Les aménagements de **parcs de stationnements couverts.***

Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone rouge

Sont autorisés

2.1 Les travaux sur les bâtiments existants :

a) **les travaux d'entretien et de gestion courants des biens** et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures. Ces derniers sont autorisés sauf s'ils augmentent ou créent de nouveaux risques.

b) **les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;**

2.2 La surélévation des biens existants

2.3 Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

2.4 Les extensions* des constructions existantes :

a) **les extensions* des habitations existantes**, dans le respect des règles du PLU, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises.

b) **les extensions* au sol dans la limite de 10 % de l'emprise au sol* des équipements existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et agricoles** quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises.

c) **les extensions* pour les locaux sanitaires ou techniques**, 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, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*.

d) **l'extension ou la réhabilitation des équipements d'intérêt général*** existants sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises.

2.5 Les annexes* d'habitation dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, pour une même unité foncière*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de façon à ce qu'elles ne puissent pas être emportées par la crue.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

2.6 Les changements de destination :

a) **d'un bâtiment existant**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logement

b) **des locaux d'habitation** situés en pieds d'immeubles en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service sous réserve que toutes les dispositions utiles soient prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations

2.7 La mise aux normes des terrains de stationnement de caravanes* 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 et qu'ils soient facilement évacuables. L'autorité compétente doit fixer pour chaque terrain les prescriptions d'informations, d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants.

2.8 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.

Article 3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone rouge**Sont autorisés**

3.1 Les créations et les aménagements de terrains de plein air à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et à l'exception des installations fixes d'accueil (gymnase, ...).

Pour les locaux techniques, de sécurité et les vestiaires, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence* et les tribunes devront être construites sur pilotis* ou dispositif équivalent.

3.2 Les constructions de locaux techniques des équipements d'intérêt général* sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que l'ensemble des biens et des équipements vulnérables aux inondations soient situés au-dessus de la cote de référence*.

3.3 Les constructions et équipements à usage agricole, forestier et de jardinage directement liés aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse pas se faire techniquement dans une zone moins dangereuse.

3.4 Les constructions légères dans les jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m². Ces dernières devront être arrimées et empêcher la dispersion et la flottaison d'objets susceptibles de blesser les personnes ou d'endommager les biens.

3.5 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.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3.6 Les ouvrages d'art et voiries sous réserve d'en évaluer l'impact exact sur l'environnement notamment dans le domaine hydraulique, de prévoir les mesures compensatoires* et de mettre en œuvre des techniques de construction qui supportent la poussée correspondant à la cote de référence* et résistent aux effets d'érosion de la crue de référence*.

3.7 Les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol.

3.8 Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Le premier plancher fonctionnel* sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.9 Les reconstructions sur la même unité foncière, sauf en cas de sinistre dû à une crue, sans augmentation de l'emprise au sol*,

a) pour les **bâtiments à usage d'habitation** le premier niveau habitable sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être prises,

b) pour les **bâtiments d'activités**, le premier niveau fonctionnel sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.10 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 et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport.

3.11 Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

3.12 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.

3.13 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 orange.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 2 Dispositions applicables en zone orange

Caractère de la zone orange

Le principe est d’interdire toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations sous conditions) dans cette zone **d'aléas fort à moyen** qui sert à l’écoulement et l’expansion des crues*.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrains de plein air et d’équipements à usage agricole, sportifs, récréatifs ou de loisirs.

Dans le secteur spécifique indiqué sur la carte réglementaire par une pastille, le règlement pourra être adapté dès lors que l’entreprise « les Moulins Bourgeois » souhaiterait valoriser la parcelle concernée à travers un projet précis de développement et en l’absence de solution alternative économiquement et techniquement acceptable. Cette adaptation du règlement nécessitera une révision du PPRi.

En l’absence de révision, le règlement ci-dessous s’applique.

Article1 Interdictions applicables en zone orange

Sont interdits

- 1.1 Les constructions, reconstructions et extensions** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.2 Les constructions, reconstructions et extensions d'établissements sensibles* ou stratégiques*.**
- 1.3 L'augmentation du nombre de logements** dans un bâtiment existant par aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction.
- 1.4 La construction de sous-sols*.**
- 1.5 Les travaux d'endiguements ou de remblais** par rapport au niveau du terrain naturel*.
- 1.6 Les stockages et dépôts de matériaux ou produits** de toute nature sous la cote de référence*.
- 1.7 Les clôtures* pleines.**
- 1.8 Toute opération d'aménagement*** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.9 Les stationnements de caravanes*** sauf ceux autorisés sous condition.
- 1.10 Les installations classées** au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.11 L'ouverture de terrains de camping-caravaning** ou l’augmentation du nombre d’emplacement dans les terrains existants.
- 1.12 L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage** pour les gens du voyage.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

1.13 L'ouverture de **parcs résidentiels de loisirs (PRL)** ou l'augmentation du nombre d'emplacement dans les PRL existants.

1.14 Les **équipements d'intérêt général***, tels que stations d'épuration, forages d'eau potable, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

1.15 Les aménagements de **parcs de stationnements couverts***.

Article2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone orange

Sont autorisés

2.1 Les travaux sur les bâtiments existants :

a) **les travaux d'entretien et de gestion courants des biens** et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, notamment au regard des PMR*, les travaux de protection contre les inondations ;

b) **les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.**

2.2 La surélévation des biens existants.

2.3 Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

2.4 Les extensions* des constructions existantes :

a) **les extensions* des habitations existantes**, dans le respect des règles du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

b) **les extensions* au sol dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* des équipements existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et agricoles** quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

c) **les extensions*** dans la limite de 20% d'emprise au sol* des **bâtiments existants à usage d'activités**, quel que soit le nombre de demande d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que le niveau où s'exerce l'activité soit situé au-dessus de la cote de référence* ;

d) **les extensions* pour les locaux sanitaires ou techniques**, 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, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière* ;

e) **l'extension ou la réhabilitation des équipements d'intérêt général*** existants sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

*voir Titre II, chapitre 1

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

f) 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, notamment au regard des PMR*, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

g) les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, notamment au regard des PMR, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents ;

h) les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, notamment au regard des PMR.

2.5 Les annexes* d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*, pour une même unité foncière*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de façon à ce qu'elles ne puissent pas être emportées par la crue.

2.6 Les changements de destination :

a) d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logement ;

b) des locaux d'habitation situés en pieds d'immeubles en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service sous réserve que toutes les dispositions utiles soient prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations.

2.7 La mise aux normes des terrains de stationnement de caravanes* 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 et qu'ils soient facilement évacuables.

2.8 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.

Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone orange**Sont autorisés**

3.1 Les créations et les aménagements de terrains de plein air à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et à l'exception des installations fixes d'accueil (gymnase, ...) sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu aquatique.

Pour les locaux techniques, de sécurité et les vestiaires, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence* et les tribunes devront être construites sur pilotis* ou dispositif équivalent.

3.2 Les constructions de locaux techniques des équipements d'intérêt général* sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que l'ensemble des biens et des équipements vulnérables aux inondations soient situés au-dessus de la cote de référence*.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3.3 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.

3.4 Les équipements à usage agricole, forestiers et de jardinage

Les constructions de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes et sous réserve que leur implantation ne puisse pas se faire techniquement dans une zone moins dangereuse.

3.5 Les constructions légères dans les jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m². Ces dernières devront être arrimées et empêcher la dispersion et la flottaison d'objets susceptibles de blesser les personnes ou d'endommager les biens.

3.6 Les ouvrages d'art et voiries sous réserve d'en évaluer l'impact exact sur l'environnement notamment dans le domaine hydraulique, de prévoir les mesures compensatoires* et de mettre en œuvre des techniques de construction qui supportent la poussée correspondant à la cote de référence* et résistent aux effets d'érosion de la crue de référence*.

3.7 Les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol.

3.8 Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Le premier plancher fonctionnel* sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.9 Les reconstructions sauf en cas de sinistre dû à une crue, sur la même unité foncière et sans augmentation de l'emprise au sol*.

a) pour les **bâtiments à usage d'habitation** le premier niveau habitable sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être prises ;

b) pour les **bâtiments d'activités**, le premier niveau fonctionnel sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.10 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 et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport.

3.11 Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

3.12 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.

3.13 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 orange.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 3 Dispositions applicables en zone jaune

Caractère de la zone jaune

Le principe est de **pérenniser la vocation urbaine de cette zone.**

Article1 Interdictions applicables en zone jaune

Sont interdits

- 1.1 Les constructions , reconstructions et extensions** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.2 Les constructions, reconstructions et extensions d'établissements sensibles* ou stratégiques*.**
- 1.3 L'augmentation du nombre de logements** dans un bâtiment existant par aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction.
- 1.4 La construction de sous-sols*.**
- 1.5 Les travaux d'endiguements ou de remblais** , sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article2 ci-dessous.par rapport au niveau du terrain naturel*.
- 1.6 Les stockages et dépôts de matériaux ou produits** de toute nature sous la cote de référence*.
- 1.7 Les clôtures*pleines.**
- 1.8 Toute opération d'aménagement*** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.9 Les stationnements de caravanes*** sauf ceux autorisés sous condition.
- 1.10 Les installations classées** au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.11 L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage** pour les gens du voyage.
- 1.12 L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL)** ou l'augmentation du nombre d'emplacement dans le PRL existants

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Article 2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone jaune**Sont autorisés****2.1 Les travaux sur les bâtiments existants :**

a) les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures. Ces derniers sont autorisés sauf s'ils augmentent ou créent de nouveaux risques ;

b) les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes, notamment au regard des PMR* et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.

2.2 La surélévation des biens existants.**2.3 Les réparations de bâtiments sinistrés** sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.**2.4 Les extensions* des constructions existantes :**

a) les extensions* d'habitations individuelles, dans le respect des règles du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

b) 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, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

c) les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;

d) 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 résident ;

e) les extensions* au sol dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* des équipements existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et agricoles à la date d'approbation du présent plan quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

f) les extensions* pour les locaux sanitaires ou techniques, 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, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière* ;

g) l'extension ou la réhabilitation des équipements d'intérêt général* existants sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

h) 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 de présent plan, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, de plus de 20 % ;

i) les extensions de bâtiments agricoles ;

j) les extensions d'équipements collectifs.

*voir Titre II, chapitre 1

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

2.5 Les annexes* d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol*, à la date d'approbation du présent plan, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de façon à ce qu'elles ne puissent pas être emportées par la crue.

2.6 Les changements de destination :

a) **d'un bâtiment existant**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logement ;

b) **des locaux d'habitation** situés en pieds d'immeubles en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service sous réserve que toutes les dispositions utiles soient prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations.

2.7 La mise aux normes des terrains de stationnement de caravanes* 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 et qu'ils soient facilement évacuables.

2.8 La mise aux normes d'exploitation agricoles.

2.9 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.

Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone jaune

Sont autorisés

3.1 Les remblais si l'équilibre remblais/déblais* est assuré sur l'unité foncière.

3.2 Les créations et les aménagements de terrains de plein air à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil.

Pour les locaux techniques, de sécurité et les vestiaires, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence* et les tribunes devront être construites sur pilotis* ou dispositif équivalent.

3.3 Les constructions de locaux techniques des équipements d'intérêt général* sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que l'ensemble des biens et des équipements vulnérables aux inondations soient situés au-dessus de la cote de référence*.

3.4 Les constructions légères dans les jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m². Ces dernières devront être arrimées et empêcher la dispersion et la flottaison d'objets susceptibles de blesser les personnes ou d'endommager les biens.

3.5 Les ouvrages d'art et toutes les voiries sous réserve d'en évaluer l'impact exact sur l'environnement notamment dans le domaine hydraulique, de prévoir les mesures compensatoires* et de mettre en œuvre des techniques de construction qui supportent la poussée correspondant à la cote de référence* et résistent aux effets d'érosion de la crue de référence*.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3.6 Les parcs de stationnement non couverts à condition d'utiliser des matériaux drainant permettant l'évacuation des eaux.

3.7 Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Le premier plancher fonctionnel* sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.8 Les constructions de bâtiments agricoles.

3.9 Les constructions d'équipements collectifs.

3.10 Les reconstructions sur la même unité foncière, sauf en cas de sinistre dû à une crue, sans augmentation de l'emprise au sol*.

a) pour les **bâtiments à usage d'habitation** le premier niveau habitable sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être prises ;

b) pour les **bâtiments d'activités**, le premier niveau fonctionnel sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.

3.11 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.

3.12 Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

3.13 Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques.

3.14 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.

3.15 L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

3.16 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.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 4 Dispositions applicables en zone bleue

Caractère de la zone bleue

Le principe est de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine des zones urbaines denses situées en zone d'aléa fort.

Cette zone peut recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la morphologie urbaine environnante.

Article 1 Interdictions applicables en zone bleue

Sont interdits

- 1.1 Les constructions nouvelles**, sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.2 Les constructions, reconstructions et extension d'établissements sensibles* ou stratégiques*.**
- 1.3 Les reconstructions** suite à un sinistre **causé par une crue.**
- 1.4 Les extensions d'emprise au sol*** de constructions à caractère d'habitation et d'activité sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.5 L'augmentation du nombre de logements** dans un bâtiment existant par aménagement, rénovation, changement de destination ou reconstruction.
- 1.6 La construction de sous-sols* à usage autre que le stationnement.**
- 1.7 Les travaux d'endiguements ou de remblais**, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous, par rapport au niveau du terrain naturel*.
- 1.8 Les stockages et dépôts de matériaux ou produits** de toute nature sous la cote de référence*.
- 1.9 Les clôtures*** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.10 Toute opération d'aménagement*** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.11 Les stationnements de caravanes*** sauf ceux autorisés sous condition.
- 1.12 Les installations classées** au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976.
- 1.13 L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage** pour les gens du voyage.
- 1.14 L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL)** ou l'augmentation du nombre d'emplacements dans les PRL existants.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Article 2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone bleue**Sont autorisés**

2.1 Les travaux sur les bâtiments existants : a) les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures. Ces derniers sont autorisés sauf s'ils augmentent ou créent de nouveaux risques. Ces derniers sont autorisés sauf s'ils augmentent ou créent de nouveaux risques ;

b) les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.

2.2 La surélévation des biens existants.

2.3 Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

2.4 Les extensions* des constructions existantes : a) les extensions* d'habitations individuelles, dans le respect des règles du PLU, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

b) 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, notamment au regard des PMR*, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

c) les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;

d) 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 ;

e) les extensions* au sol dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* des équipements existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et agricoles à la date d'approbation du présent plan quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

f) les extensions* pour les locaux sanitaires ou techniques, 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, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière* ;

g) l'extension ou la réhabilitation des équipements d'intérêt général* existants sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;

h) 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, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, de plus de 30 % ;

Les emprises au sol demandées dans les autorisations d'urbanisme déposées avant la date d'approbation du présent plan sont considérées comme existantes.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

- i) les extensions de bâtiments agricoles ;
- j) les extensions d'équipements collectifs

2.5 Les annexes* d'habitation dans la limite de 10 m² d'emprise au sol*, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière*, à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de façon à ce qu'elles ne puissent pas être emportées par la crue.

2.6 Les changements de destination :

a) **d'un bâtiment existant**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ou stratégique ou l'augmentation du nombre de logement ;

b) **Les changements de destination des locaux d'habitation** situés en pieds d'immeubles en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service sous réserve que toutes les dispositions utiles soient prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations.

2.7 La mise aux normes des terrains de stationnement de caravanes* 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 et qu'ils soient facilement évacuables. L'autorité compétente doit fixer pour chaque terrain les prescriptions d'informations, d'alerte et d'évacuation permettant d'assurer la sécurité des occupants.

2.8 La mise aux normes de terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan.

2.9 La mise aux normes d'exploitation agricoles.

2.10 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.

2.11 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 du nombre d'emplacements, ni de l'imperméabilisation des sols.

2.12 Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, autres que celle d'établissements sensibles ou stratégiques, sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.

*voir Titre II, chapitre 1

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Article 3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone bleue**Sont autorisés**

- 3.1 Les remblais** si l'équilibre remblais/déblais* est assuré sur l'unité foncière.
- 3.2 Les aménagements de terrains de plein air** à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et à l'exception des installations fixes d'accueil.
- Pour les locaux techniques, de sécurité et les vestiaires, le premier plancher devra se situer au-dessus de la cote de référence* et les tribunes devront être construites sur pilotis* ou dispositif équivalent.
- 3.3 Les constructions de locaux techniques des équipements d'intérêt général*** sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que l'ensemble des biens et des équipements vulnérables aux inondations soient situés au-dessus de la cote de référence*.
- 3.4 Les constructions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles** ou de services en dehors des opérations d'aménagement, autorisées sous conditions à l'article 3.16.
- 3.5 Les ouvrages d'art et toutes les voiries** sous réserve d'en évaluer l'impact exact sur l'environnement notamment dans le domaine hydraulique, de prévoir les mesures compensatoires* et de mettre en œuvre des techniques de construction qui supportent la poussée correspondant à la cote de référence* et résistent aux effets d'érosion de la crue de référence*.
- 3.6 Les parcs de stationnement non couverts.**
- 3.7 Les logements** strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Le premier plancher fonctionnel* sera situé au-dessus de la cote de référence* et les mesures compensatoires* devront être respectées.
- 3.8 Les constructions** de bâtiments agricoles.
- 3.9 Les constructions** d'équipements collectifs.
- 3.10 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 situé sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport.
- 3.11 Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique** (centrale hydroélectrique, etc.).
- 3.12 Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général** et leurs locaux et équipements techniques.
- 3.13 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.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

3.14 Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles.

3.15 La construction des sous-sols* à usage exclusif de stationnement des véhicules sous les nouvelles constructions, dans le respect des règles du PLU, sous réserve que les véhicules stationnés puissent être aisément soustraits et/ou dépannés. Ils doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue. De même, afin de permettre l'écoulement des eaux et leur évacuation après la crue, les box ne sont pas autorisés.

3.16 Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Chapitre 5 Dispositions applicables en zone verte

Caractère de la zone verte

Le principe d’urbanisation de cette zone urbanisée d’aléa moyen est d’améliorer sa qualité urbaine en autorisant les constructions. Pourront être autorisées les opérations d’aménagement sous certaines conditions.

Article 1 Interdictions applicables en zone verte

Sont interdits

- 1.1** Toutes **constructions** non admises à l’article 2 ci-dessous.
- 1.2** Les constructions, reconstructions et extension d’**établissements sensibles* ou stratégiques***.
- 1.3** Les **travaux d’endiguements ou de remblais**, sauf sous l’emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l’article 2 ci-dessous, par rapport au niveau du terrain naturel*.
- 1.4** Les **stockages et dépôts de matériaux ou produits** de toute nature sous la cote de référence*.
- 1.5** Les **clôtures*** sauf celles autorisées sous conditions.
- 1.6** Les **stationnements de caravanes*** sauf ceux autorisés sous condition.
- 1.7** L’ouverture d’**aires d’accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage** pour les gens du voyage.
- 1.8** L’ouverture de **terrains de camping-caravaning** et de **parcs résidentiels de loisirs (PRL)** ou l’augmentation du nombre d’emplacements dans les PRL existants.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Article 2 Autorisations applicables aux biens et activités existants en zone verte**Sont autorisés****2.1 Les travaux sur les bâtiments existants :**

- a) les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures. Ces derniers sont autorisés sauf s'ils augmentent ou créent de nouveaux risques ;
- b) les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités, ainsi que la mise aux normes au regard de la sécurité et de l'accessibilité.

2.2 La surélévation des biens existants.**2.3 Les réparations de bâtiments sinistrés** sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.**2.4 Les extensions* des constructions existantes :**

- a) les extensions* d'habitations individuelles, dans le respect des règles du PLU, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;
- b) les extensions de bâtiments d'habitations collectives sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- c) les extensions d'établissements stratégiques sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens..
- d) les extensions d'établissements sensibles sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- e) les extensions* des équipements existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, et agricoles , sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;
- f) les extensions* pour les locaux sanitaires ou techniques, sous réserve que les mesures compensatoires soient prises ;
- g) l'extension ou la réhabilitation des équipements d'intérêt général* existants sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises ;
- h) les extensions* des locaux d'activités à usage économiques, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que le niveau où s'exerce l'activité soit situé au-dessus de la cote de référence* ;
- i) les extensions de bâtiments agricoles ;
- j) les extensions d'équipements collectifs ;
- k) les extensions des bâtiments existants à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, sous réserve que les mesures compensatoires soient prises.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

2.5 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 pas augmenter la vulnérabilité des biens, et sous réserve que chaque logement nouvellement créé comporte un niveau complet habitable situé au-dessus de la ligne d'eau de référence.

2.6 Les annexes* d'habitation, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de façon à ce qu'elles ne puissent pas être emportées par la crue.

2.7 Les changements de destination des locaux d'habitation situés en pieds d'immeubles en locaux à usages d'activité commerciale, artisanale ou de service sous réserve que toutes les dispositions utiles soient prises pour protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations.

2.8 La mise aux normes :

a) d'exploitation agricoles ;

b) des terrains de stationnement de caravanes* 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 et qu'ils soient facilement évacuables ;

c) des terrains de camping-caravaning existants à la date d'approbation du présent plan ;

d) 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 ;

e) des 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 du nombre d'emplacements, ni de l'imperméabilisation des sols.

2.9 Les reconstructions de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.

Article3 Autorisations applicables aux biens et activités futurs en zone verte

Sont autorisés

3.1 Les remblais si l'équilibre remblais/déblais* est assuré sur l'unité foncière.

3.2 Les aménagements et créations de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil.

3.3 Les constructions de locaux techniques des équipements d'intérêt général* sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que l'ensemble des biens et des équipements vulnérables aux inondations soient situés au-dessus de la cote de référence*

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3.4 Les constructions légères dans les jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m². Ces dernières devront être arrimées et empêcher la dispersion et la flottaison d'objets susceptibles de blesser les personnes ou d'endommager les biens.

3.5 Les constructions nouvelles de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services en dehors des opérations d'aménagement, dans le respect des règles du PLU, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que le premier plancher habitable* et/ou s'exerce l'activité soit situé au-dessus de la cote de référence*.

3.6 Les ouvrages d'art et toutes les voiries sous réserve d'en évaluer l'impact exact sur l'environnement notamment dans le domaine hydraulique, de prévoir les mesures compensatoires* et de mettre en œuvre des techniques de construction qui supportent la poussée correspondant à la cote de référence* et résistent aux effets d'érosion de la crue de référence*.

3.7 Les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs.

3.8 Les logements de gardiennage strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

3.9 Les constructions de bâtiments agricoles.

3.10 Les constructions d'équipements collectifs.

3.11 Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situé sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport

3.12 Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

3.13 Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général* et leurs locaux et équipements techniques.

3.14 Les clôtures*, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

3.15 L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

3.16 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.

3.17 L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

3.18 La construction des sous-sols* à usage exclusif de stationnement des véhicules sous les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans le respect des règles du PLU, sous réserve que les véhicules stationnés puissent être aisément soustraits et/ou dépannés. Ils doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue.

3.19 Les opérations d'aménagement comportant des constructions à usage d'habitation et/ou à usage d'activités (commerciales, services, artisanales), dans le respect des règles du PLU, sous réserve que des mesures compensatoires* soient prises, que le premier plancher habitable* où s'exerce l'activité soit au-dessus de la cote de référence*.

3.20 La construction d'établissements sensibles* ou stratégiques*, sous réserve que les mesures compensatoires* soient prises et que le premier plancher habitable*/fonctionnel* soit au-dessus de la cote de référence.

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

Plan de Prévention des Risques d’Inondation de la vallée du Petit Morin

**TITRE IV : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION
ET DE SAUVEGARDE**

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

Il s'agit essentiellement de mesures d'ensemble indépendantes de tous projets ou travaux et qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre des compétences qui leur sont dévolues ou incombent aux particuliers. Elles s'appliquent quelle que soit la zone réglementaire.

Elles sont notamment destinées à réduire l'impact du risque, assurer la sécurité des personnes, faciliter l'organisation des secours et le retour à la normale.

Article 1 - Pour chaque commune

➤ **Établir un plan communal de sauvegarde** (application de l'article 13 de la loi du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile et du décret du 13 septembre 2005) visant la mise en sécurité des personnes, en liaison avec le service départemental d'incendie et de secours et les services compétents de l'État, dans un délai de 2 ans. Ce plan doit notamment comprendre :

- un plan d'alerte à l'échelle territoriale pertinente, le détail des mesures, moyens et travaux de prévention, de sauvetage et de protection appropriés devant être mis en œuvre par la collectivité, les personnes morales publiques et privées et les particuliers,
- un plan des aires de refuge individuelles et collectives (existantes et à créer), un plan de circulation et d'accès permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des secours,
- un plan d'organisation et des moyens à mobiliser pour intervenir.

Le maire précisera les modalités de déclenchement et la mise en œuvre de ce plan. D'autre part, un système d'alerte des populations doit être prévu.

➤ **Établir un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)** en application des articles R.125-10 et 11 du Code de l'Environnement.

➤ **Réaliser régulièrement des campagnes d'information** des riverains sur le risque inondation selon les modalités propres à la collectivité. La campagne d'information des riverains devra être réactualisée au moins tous les 2 ans – article L.125-2 du Code de l'Environnement.

➤ **Établir les repères de crues** correspondant aux crues historiques et aux nouvelles crues exceptionnelles (article L.563-3 du Code de l'Environnement). Le maire, avec l'assistance des services de l'État compétents, doit procéder à l'inventaire des repères de crues existants sur le territoire communal. La commune matérialise, entretient et protège ces repères.

La liste des repères de crues existants sur le territoire de la commune est incluse dans le DICRIM (article R.563-15) avec mention de l'indication de leur implantation.

➤ **Élaborer une notice informative** qui accompagnera les demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire en zone inondable ; elle fera apparaître les cotes de référence*. Elle rappellera également les dispositifs d'alerte, les modalités d'indemnisation et recommandera aux pétitionnaires de prendre toutes mesures pour pouvoir soustraire leurs biens au risque d'inondation.

➤ **Fixer pour les « stationnements de caravanes* » les prescriptions :**

- d'information : remise à chaque occupant, dès son arrivée, d'un document relatif aux consignes de sécurité et aux mesures de sauvegarde, affichage des informations et des consignes sur un modèle d'affichage homologué...;

*voir Titre II, chapitre I

Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Petit Morin

– d'alerte : modalités de déclenchement, mesures à mettre en œuvre par l'exploitant, installation d'un dispositif d'avertissement des usagers...;

– d'évacuation : conditions de mise en œuvre, cheminements balisés, désignation des lieux de regroupement et de refuge... ;

L'autorité compétente fixe le délai dans lequel ces prescriptions doivent être réalisées.

Article 2 - L'état des risques

En application du décret n°2005-134 du 15 février 2005, le vendeur ou le bailleur d'un bien immobilier, localisé en zone de risques, doit établir l'état des risques auxquels le bâtiment faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé.

L'état des risques est dressé à partir des documents disponibles dans les mairies des communes intéressées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département.

Cet état des risques doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier.

Article 3 – Préconisations

- Pour faire face à la gravité d'une inondation en attendant les secours, il est vivement recommandé la mise en place d'un plan familial de mise en sûreté qui constitue pour chaque famille et citoyen la meilleure réponse permettant de faire face à la gravité d'une inondation en attendant les secours. Il comprendra par exemple, la liste des numéros utiles (services d'urgence et de secours, mairie, services de l'État, compagnie d'assurance...), les papiers importants, repérer les endroits aux dessus des PHEC pour une mise à l'abri ou une évacuation.

- Il est vivement recommandé, pour les entreprises situées en zone inondable, la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité qui prend en compte les 5 points suivants :

- diagnostic du bâti ;
- diagnostic des réseaux ;
- diagnostic des équipements ;
- diagnostic financier (couverture d'assurance partielle) ;
- diagnostic commercial (ensemble des pertes potentielles liées à l'interruption d'activité et/ou une dégradation de l'image de marque).

En ce qui concerne les diagnostics financiers et commercial, l'ensemble de la chaîne de production doit être pris en compte ainsi que les stocks.

- Afin de limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment et de ralentir la montée des eaux à l'intérieur de l'habitation, il est vivement recommandé, lorsque les hauteurs d'eaux ne dépassent pas 1 m, de prévoir l'installation de batardeaux.

- Afin de faciliter l'évacuation des eaux de nettoyage d'une pièce à l'autre et vers l'extérieur, il est recommandé de prévoir un seuil de faible hauteur pour les portes et portes-fenêtres.

- Afin de faciliter l'évacuation des eaux à l'intérieur de la maison, il est conseillé de s'équiper d'une pompe ne fonctionnant pas à l'électricité. Attention, lorsque le sol est encore gorgé d'eau, l'utilisation d'une pompe peut entraîner des tassements différentiels autour du logement et donc peut déstabiliser la structure. Aussi il conviendra de vérifier l'équilibre hydrostatique avant toute utilisation de la pompe.

*voir Titre II, chapitre 1

