

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U. VIGNELY

APPROBATION

3b

REGLEMENT APRES REVISION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU

LE MAIRE



Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
— 77334 MEAUX CEDEX —
E-MAIL: meaux@ydm-geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax. 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 19

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UZ

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre II - Dispositions propres à la zone A

Chapitre III - Dispositions propres à la zone N

ANNEXE I - DEFINITIONS

Alignement

Coefficient d'occupation du sol

Emplacements réservés

Emprise au sol

Espaces boisés classés

Limites séparatives

Surface hors œuvre nette de plancher

Voies privées

Les travaux, installations et aménagements

Annexes

ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

ANNEXE III - REGLEMENT DU LOTISSEMENT LA PORTE AUX BERGERS

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VIGNELY.

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

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

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les carrières.

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

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

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

- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
 - * devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation et une volumétrie identiques à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
 - * et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.
- Dans le cas d'opérations d'habitat collectif, le permis de construire devra prévoir un local poubelle.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. La voie de desserte devra présenter un minimum de 3 mètres de largeur. Aucune nouvelle voie privée n'est autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite préconisé est de 2 l/s/ha conformément à l'enjeu de lutte contre le risque d'inondation. Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale.

Gestion des déchets :

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

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

Réseaux divers

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

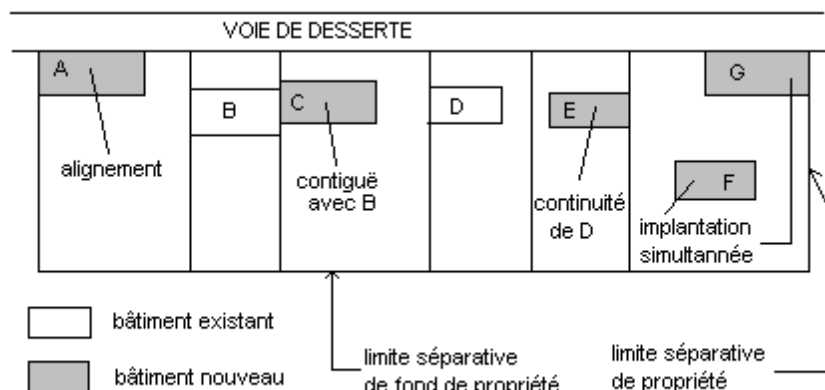
ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement :
 - Si la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même parcelle ;
 - Ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle ;



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

Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions sont autorisées en retrait de l'alignement.

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

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- Les annexes isolées,
- La reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,
- Les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

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

Au delà de la bande des 20 mètres les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

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

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

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

En dehors ou dans la bande des 20 mètres, les annexes isolées, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,
- Les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UA.2, est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres. La distance entre les annexes isolées et la construction principale n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,
- Les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,
- Les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- La reconstruction après démolition prévue à l'article UA.2,
- Les réhabilitations avec ou sans changement de destination,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

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

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

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

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

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

Par ailleurs :

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

Parements extérieurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures

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

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

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

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

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

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

Dispositions diverses

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

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

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

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

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

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

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant plus de 4 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal au 1/3 du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Il est également imposé un minimum d'un emplacement vélo par logement.

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

- Les constructions à usage d'habitation collective (minimum d'un emplacement vélo par logement)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

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

- Les constructions à usage de bureaux publics ou privés (0,5m² pour 40m² de bureau)

Constructions à usage commercial :

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

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

- Les constructions à usage commercial (1m² pour 50m² de SHON)

Hôtels, restaurants :

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

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

ARTICLE UA.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

Le règlement du lotissement de « La Porte aux Bergers » est annexé au présent règlement de P.L.U.

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

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.

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

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

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

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions annexes isolées sont limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 50 m².

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. La voie de desserte devra présenter un minimum de 3 mètres de largeur. Aucune nouvelle voie privée n'est autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs

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

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

- Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite préconisé est de 2 l/s/ha conformément à l'enjeu de lutte contre le risque d'inondation. Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales devra se faire pour une pluie vicennale.

Gestion des déchets :

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

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

Réseaux divers

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Dans une bande de 30 m comptée à partir de la voie de desserte, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de cette voie de desserte.

Au-delà de la bande de 30 m, seuls sont autorisés :

- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume existant, sans changement de destination.
- Et les extensions modérées des constructions existantes.

L'implantation des constructions par rapport à une voie de desserte privée ou d'une cour commune se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,

- Les extensions des constructions existantes, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé à l'article UB.14 du présent règlement de PLU et dans deux cas :
 1. Si l'extension projetée respecte la marge minimale de 6 mètres imposée,
 2. Ou si l'extension projetée est située entre 0 et 6 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Les annexes à une construction.

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

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

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres. Toutefois, aucune distance minimale entre la construction principale et une annexe isolée édifiées sur une même unité foncière, n'est imposée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Entre deux annexes isolées,
- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

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

Par ailleurs :

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

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

Toitures

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

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

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

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

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

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

Parements extérieurs

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures

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

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

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

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

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

Dispositions diverses

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

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

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

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum deux places par logement.

Il est également imposé un minimum d'un emplacement vélo par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

Hôtels, restaurants :

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

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

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

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,35**

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de l'Ourcq, il convient de confirmer cette vocation.

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas admis sous condition.

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

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion du canal.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

Gestion des déchets :

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

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 2.50 mètres minimum.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives de propriété.
En cas de retrait la distance sera au moins égale à 3 mètres.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

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

Par ailleurs :

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

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

La haie qui longe le canal de l'Ourcq devra être maintenue ou remplacée avec des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

Chapitre II - Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

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

La zone est divisée en **trois** sous-secteurs : Aa, Ac **et Ar**.

Le secteur Aa correspond aux terres cultivées et permet l'implantation de bâtiments à usage agricole. Le secteur Ac reconnaît l'exploitation, et les installations et bâtiment nécessaires à l'activité des carrières de sables et graviers.

Le secteur Ar reconnaît l'exploitation, les installations et bâtiments nécessaires à l'activité de stockage et valorisation de déchets inertes.

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

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

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

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

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts autres que ceux visés à l'article A.2.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées, **sauf cas visés à l'article A.2**
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas visés à l'article A.2.**
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour toute la zone A

Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité ainsi qu'au traitement des eaux usées et à la rétention des eaux pluviales.

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

Pour le secteur Aa :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Pour le secteur Ac :

- L'exploitation, les installations et les bâtiments nécessaires à l'activité des carrières. Toute autorisation d'extraction sera conditionnée par une remise en état du foncier qui lui permettra d'être à terme à nouveau cultivé.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Pour le secteur Ar :

- L'exploitation, les installations et les bâtiments et constructions connexes nécessaires à l'activité de remblaiement avec des matériaux inertes autorisées au titre des ICPE et de la rubrique n° 2760. Ces matériaux inertes sont définis par l'article R.541-8 du code de l'environnement et dans l'arrêté du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées. Toute autorisation sera conditionnée par une remise en état du foncier qui lui permettra d'être à terme à nouveau cultivé.

- Les affouillements, exhaussements du sol et les installations classés pour la protection de l'environnement autorisées au titre des ICPE et de la rubrique n°2760 ainsi que les installations, constructions, équipements connexes s'ils sont destinés à recevoir des matériaux inertes définis par l'article R.541-8 du code de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes **sauf pour les constructions temporaires du secteur Ar.**

Assainissement

- Eaux usées :

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

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

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Gestion des déchets :

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

Les constructions du secteur Ar sont exemptées sous conditions de disposer de bennes permettant la collecte des déchets ménagers et/ou industriels.

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

Réseaux divers

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

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

- Les constructions temporaires du secteur Ar

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une exception est faite pour les constructions temporaires du secteur Ar.

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

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

Par ailleurs :

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

- Soit en étant placé sur la façade non visible depuis la voirie

- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

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

Divers

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

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

Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée qui correspond à une propriété bâtie qu'il convient de reconnaître.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

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

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

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans toute la zone N :

- L'aménagement, la réhabilitation ou la rénovation (avec ou sans changement de destination) et l'extension modérée des bâtiments existant, si les travaux ne sont pas de nature à compromettre la qualité architecturale des bâtiments.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette effective au moment du sinistre.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur ou en retrait des limites séparatives de propriété.
En cas de retrait la distance sera au moins égale à 2.50 mètres.

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

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

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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

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

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

Par ailleurs :

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

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Divers

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

(D. no 2004-531 du 09 juin 2004 art.2 VIII Journal officiel du 13 juin 2004) Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Il peut également prévoir dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1^{er} janvier 2007)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des 'articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II). -Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4V Journal officiel du 16 juillet 2006). La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision. La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4VII Journal officiel du 16 juillet 2006). - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II). -L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II). -Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol"

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au "j" ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - Lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - Ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leurs dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

**ANNEXE II - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU**

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

**LIVRE PREMIER
REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

**TITRE PREMIER
REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL**

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2). - (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II). -Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité ;
- Des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception de :

- Des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis de construire ;
- Des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-17/d).

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception :

- De ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;
- De ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet
- D'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Notamment :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (art. R.421-28/e).

DEUXIÈME PARTIE (RÈGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I - Localisation et desserte des constructions

Art. R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). -Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

SECTION III - Aspect des constructions

Art. R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III - REGLEMENT DU LOTISSEMENT
LA PORTE AUX BERGERS

COMMUNE DE VIGNELY

Résidence « LA PORTE AUX BERGERS II »

Règlement du Lotissement

PRELIMINAIRE

*Le présent règlement s'applique **en complément** de celui de la zone AU du P.L.U. de la Commune de VIGNELY et les acquéreurs ont obligation de s'y rapporter.*

D'autre part, avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'acquéreur ou son représentant devra consulter le coordinateur pour recueillir son avis.

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

ARTICLE AU 1 et AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont uniquement autorisées les constructions suivantes à usage :

- d'habitation unifamiliale, leurs annexes et les piscines,*

A NOTER : *Les constructions annexes isolées sont limitées à une surface totale de plancher hors œuvre de 50 m².*

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article L.441 –2 du Code de l'Urbanisme)

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443 – 4 et 5 du Code de l'Urbanisme est INTERDIT

Les garages en sous-sol sont INTERDITS

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLEAU. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'acquéreur aménagera à ses frais le raccordement aux différents branchements et divers réseaux amenés sur chaque lot par le lotisseur

ARTICLE AU. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle :

Mais aucun lot ne pourra faire l'objet de division

ARTICLES AU 6 & 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Constructions devront être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales et en respectant la marge de reculement **ainsi définie :**

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

En tout état de cause, les constructions à usage principale d'habitations ainsi que les annexes accolées, devront s'implanter à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan et de composition et d'implantation.

Les piscines pourront également s'implanter soit à l'intérieur ou à l'extérieur des zones constructibles.

Les annexes isolées devront être implantées **en dehors de la zone constructible**, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

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

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, est interdite sur une même unité foncière.

La distance entre deux bâtiments non-contigus ne peut être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la distance minimale entre le bâtiment principal et une annexe isolée (garages, abris de jardin), édifiés sur un même terrain, n'est pas imposée.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées (garages, abris de jardins), ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente et ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – TOITURES

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

1 – TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toutefois une toiture à une ou deux pentes, d'inclinaison inférieure à 35°, peut être autorisée pour les annexes isolées.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées (appentis, garages) à la construction principale ou les appentis.

L'éclairage des combles des pièces principales sera assuré par des ouvertures en lucarne en façade sur rue, et par les lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de toiture.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Il est imposé un minimum de **27 tuiles au m²**. Les couleurs rouge vif et brun foncé sont interdites.

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35 et 45 degrés et recouvertes de tuiles terre cuite (Toiture en terrasse INTERDITE).

Les tuiles seront de ton vieilli avec un minimum de :

- 27/m² pour les tuiles plates en terre cuite.
- 60 à 73/m² pour les tuiles de pays petit moule. (17x24 ou 17x27)

Les couleurs rouge vif et brun foncé sont interdites.

En façade sur rue, les ouvertures en combles des pièces principales devront obligatoirement être des lucarnes. Des châssis de toit de dimension maximum 0,78x 0,98 seront toutefois autorisés en façade sur rue pour les ouvertures en combles des pièces secondaires (salle de bains, cage d'escalier).

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

2 – PAREMENTS EXTERIEURS

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 menuiseries extérieures seront peintes.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction, en respectant les types et les teintes indiquées dans la notice annexée.

Les enduits de parement seront de finition grattée fins.

Les éléments d'encadrement, bandeau et soubassement seront traités, en finition, grattés.

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans le cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

3 – CLOTURES

- a) **En bordure de l'espace de desserte : les clôtures sont obligatoires et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur exception faite des piliers.**

Ces clôtures doivent être constituées soit :

1° -Par une haie végétale à dominante persistante et diversifiée en retrait de 0,80 m le portail et portillon seront en bois peint selon schéma de coloration, de forme arrondie, entourés de murs de 1,80 m de hauteur, surmontés de chaperons à 2 pentes, les piliers seront d'une hauteur de 2m surmontés d'un chaperon

2° -Par un muret recouvert d'un chaperon à 2 pentes d'une hauteur totale de 0,50 m et recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale et surmonté d'éléments métalliques disposés verticalement sans festonnage

Le portail et portillon seront constitués d'une grille métallique de couleur vert foncé ou noir, de formes arrondies entourés de murs de 1,80 m de hauteur surmontés de chaperon à 2 pentes. Les piliers seront d'une hauteur de 2 m surmonté d'un chaperon.

En tout état de cause, le choix du type de clôture sera déterminé par le « schéma et plan de clôture »

b) En limite séparative : les clôtures doivent être constituées d'un grillage plastifié vert à mailles rectangulaires doublé d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

Les demandes d'autorisation de clôture projetée seront obligatoirement jointes à la demande de permis de construire de l'habitation principale.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

GARAGES

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une couverte.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS ESPACES BOISES

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

ARTICLES AU 14&15 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL ET DEPASSEMENT

Voir tableau des surfaces n°2

ARTICLE AU 16 – LOCAL TECHNIQUE

Chaque acquéreur est tenu de construire l'ouvrage destiné à accueillir les différents regards et compteurs en façade de sa propriété.

ARTICLE AU 17 – ETUDE DE SOL

Ce terrain à fait l'objet d'une exploitation de carrière.

A cet effet, une étude de sol complète a été effectuée sur l'ensemble de cette zone AU. Ces différents sondages ont permis de connaître la nature du sous-sol et de sa résistance dynamique. Dont les conclusions sont les suivantes

Compte tenu du projet envisagé et de l'hétérogénéité des sols de surface mis en évidence, on adoptera une solution de fondation superficielle de type radier avec bèches périphériques de protection au gel.

Après décapage de la terre végétale, le fond de forme sera recompacté et on interposera une couche de forme de 30 cm minimum, compactée à 95 % de l'OPM et débordant de 1 m de l'impact du radier.

On pourra alors retenir une capacité portante de 0,5 bar à l'E.L.S. et un module de 3 bars/cm à la sous-face du radier.

Le rapport d'étude géotechnique complet sera annexé à chaque acte de vente.

ANNEXE IV - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES

(PLAN DE PREVISION DES RISQUES D'INONDATION : PPRI)

SOMMAIRE

APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II.....	17
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme	43
TITRE PREMIER	51
CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme	51
SECTION I - Localisation et desserte des constructions.....	53
SECTION III - Aspect des constructions.....	54
Règlement du Lotissement	55
RAPPELS.....	56
Les Constructions devront être implantées soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales et en respectant la marge de reculement ainsi définie	57
Article 1 - Champ d'application	63
Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation	63
Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation	64
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE	72
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON	79
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ	86
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR	93

<i>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ</i>	<i>101</i>
<i>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR</i>	<i>109</i>
<i>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE</i>	<i>117</i>

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 - Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

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

En matière d'urbanisme

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

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

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

En matière de sécurité civile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS

Aléa « inondation »

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

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

A noter que les crues de référence prises en compte pour définir les PHEC de la vallée de la Marne sont celles de 1910 et 1955, selon les points kilométriques (PK). Pour ce qui est de la confluence du Grand Morin avec la Marne, la crue de référence choisie pour définir les PHEC est selon le cas, la crue de la Marne ou la crue centennale modélisée du Grand Morin.

Annexes

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

Coefficient d'emprise au sol

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

Construction en "dent creuse"

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

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

Crue

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

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

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

Enjeux

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

Entité foncière

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

Équipement collectif

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

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

Établissement sensible

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

Établissement stratégique

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

Extension de bâtiment

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

Fluides

Dans le présent règlement les fluides regroupent :

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

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

Isolat

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

Lit majeur

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

Lit mineur

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

Mesures hydrauliques correctives

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

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

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

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

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

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

Opération d'aménagement

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

PHEC (Plus Hautes Eaux Connues ou Calculées)

Les plus hautes eaux connues ou calculées (PHEC) prises en compte dans le présent règlement sont reportées sur le plan de zonage réglementaire. Pour une construction ou un aménagement donné, les PHEC sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux points kilométriques (PK) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

Calcul des cotes (ou altitude) des PHEC pour un projet

$$\text{Cote de la ligne d'eau de référence} = \frac{PT (PT_{\text{am}} - PT_{\text{av}})}{L} \times l \quad \frac{(PAM - PAV) \times l}{L}$$

Avec :

Cote de la ligne d'eau de référence = cote des PHEC applicable au droit du projet,

PHEC = cote PHEC indiquée à la borne de navigation amont,

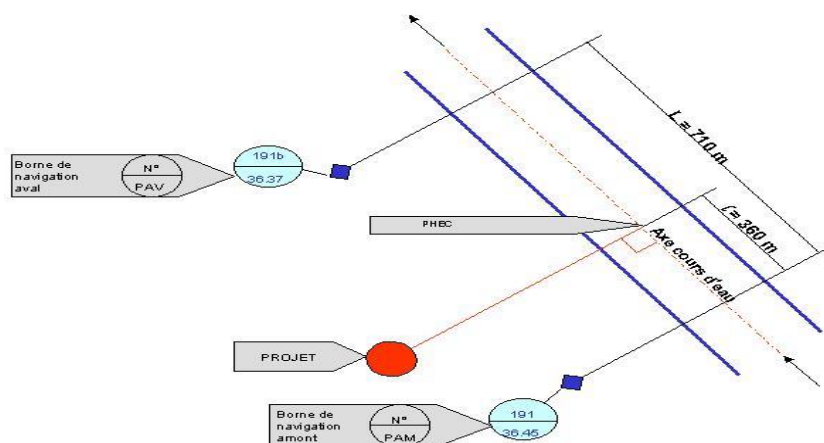
PTam = cote PHEC indiquée la borne de navigation aval,

L = longueur entre les bornes de navigation amont et aval,

l = longueur entre la borne de navigation amont et le point de contact entre la projection de la droite perpendiculaire à l'axe du fleuve et l'axe du fleuve.

L'unité est le mètre.

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



Exemple de calcul :

$$\text{Cote de la ligne de référence} = \frac{(36,45 - 36,37) \times 360}{710}$$

Plancher fonctionnel (premier)

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

Plancher habitable (premier)

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

Plan local d'urbanisme

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

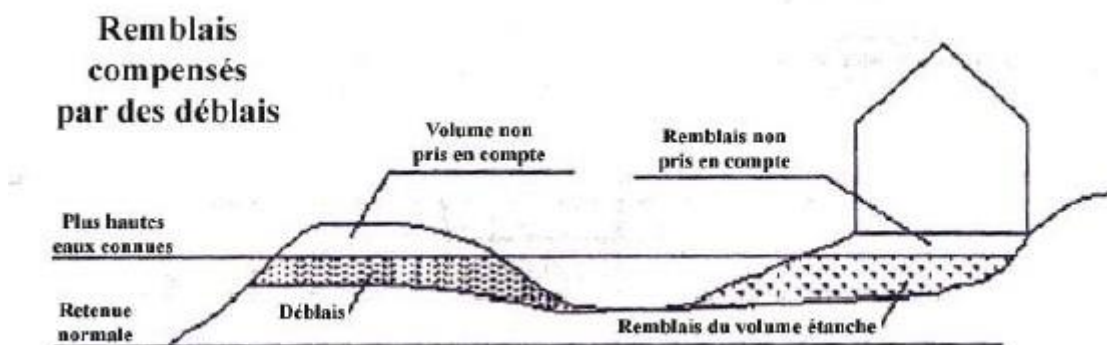
Reconstruction

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

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

Remblai (équilibre remblais/déblais)

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



Risque naturel

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

Terrain naturel (niveau du)

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

Unité foncière

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

Vulnérabilité

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

Zonage réglementaire

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

Pour les unités foncières non bâties, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant ;

- ***Pour les unités foncières bâties, c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant au bâti qui s'applique ;***
- ***Pour les extensions de construction, c'est le règlement de la zone la moins contraignante s'appliquant au bâti existant, qui s'applique.***

Zone de fort écoulement

Zone correspondant au lit mineur et aux débordements adjacents du cours d'eau qui sont animés par une vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s.

Zone d'expansion de la crue

Zone de stockage du lit majeur jouant un rôle essentiel dans le laminage des crues qui correspond aux secteurs peu ou non urbanisés où des volumes d'eau importants peuvent être stockés comme les espaces naturels, les espaces verts, les espaces de loisirs, de camping-caravaning, les terrains de sports (les vitesses d'écoulement peuvent y être faibles à nulles).

TITRE III - RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Caractère de la zone rouge :

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- ♦ Les endiguements de toute nature ;
- ♦ Les sous-sols ;
- ♦ Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 ci-dessous ;
- ♦ L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- ♦ L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- ♦ Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;

¹ Cf. Titre II – définition de l'isolat – p.6

- ♦ L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- ♦ Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.) ;
- ♦ Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- ♦ Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;

- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- ♦ Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

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

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

- ♦ Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- ♦ Les terrains de camping caravaning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1^{er} décembre au 15 mars.

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- ♦ Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situées sur la plate-forme.
- ♦ Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf pour les extensions ;
- ♦ Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- ♦ Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;

- ♦ Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

Caractère de la zone marron :

Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats² présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue.

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- ♦ Les endiguements de toute nature ;
- ♦ Les sous-sols ;
- ♦ Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- ♦ L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- ♦ L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- ♦ Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;

² cf. Titre II – Définition de l'isolat -p.6

- ♦ L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- ♦ Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- ♦ Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- ♦ Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- ♦ Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents ;
- ♦ Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;
- ♦ Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- ♦ Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

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

- ♦ Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.
Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ L'obligation de travaux visant à la réduction de la vulnérabilité des biens existants, imposés par le présent règlement, ne porte que sur un montant limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée des dits-biens à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ **En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :**
 - Sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

- b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situées sur la plate-forme.
- ♦ Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- ♦ Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- ♦ Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

- ♦ Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- ♦ Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;

- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

Caractère de la zone jaune foncé :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- ♦ Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m² ;

- ♦ Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- ♦ Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- ♦ Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- ♦ Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- ♦ Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m² et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- ♦ Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;
- ♦ Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- ♦ L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- ♦ Les constructions d'annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m² ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;

- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres ;
- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- ♦ Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- ♦ Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

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

4-2 Prescriptions constructives

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

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

Caractère de la zone jaune clair :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques si la destruction est due à une crue ;
- ♦ Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

- ♦ Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- ♦ Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- ♦ Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ; si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piéton situé au-dessus de l'altitude des PHEC, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions d'habitations individuelles ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- ♦ Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- ♦ L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- ♦ L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres ;
- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- ♦ Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

Caractère de la zone bleu foncé :

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- ♦ Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- ♦ Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- ♦ Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC, à l'intérieur de l'opération ;
- ♦ Les extensions d'habitation individuelle ;
- ♦ Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité sous réserve qu'il n'y ait pas de logements supplémentaires ;
- ♦ Les extensions d'établissements sensibles destinées à la mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- ♦ Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC, à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- ♦ Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services en dehors des opérations d'aménagement ;
- ♦ Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;

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

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

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

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

♦ **En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :**

- Sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
- Des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

♦ **En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;**

♦ **La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;**

♦ **Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;**

♦ Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

- ♦ Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- ♦ Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et des équipements collectifs, ne devra pas excéder 0,60 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
 - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situées sur la plate-forme.
- ♦ Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- ♦ Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

Caractère de la zone bleu clair :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- ♦ Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- ♦ Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- ♦ La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- ♦ Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- ♦ L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et sous réserve que chaque logement nouvellement créé comporte un niveau complet habitable² situé au dessus des PHEC ;
- ♦ Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- ♦ Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- ♦ La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;

² Cf. Titre II - Définition des termes utilisés – p.8.

- ♦ La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- ♦ Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- ♦ Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- ♦ Les extensions d'habitations individuelles ou collectives ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et/ou des locaux à usage d'habitation, sous réserve de l'élaboration d'un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piéton situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles à usage d'habitation. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- ♦ Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, en dehors des opérations d'aménagement ;
- ♦ Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- ♦ L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- ♦ L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres ;
- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

- ♦ Le coefficient d'occupation du sol pour les locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, ne devra pas excéder 1,20 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- ♦ Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage mixte, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situées sur la plate-forme.
- ♦ Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;
- ♦ Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

Caractère de la zone verte

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

- ♦ La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- ♦ Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- ♦ Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre mais sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- ♦ L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, sous réserve que chaque nouveau logement créé comporte un niveau complet habitable³ situé au-dessus de la cote des PHEC ;
- ♦ Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- ♦ Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- ♦ La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;

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

- ♦ Les constructions et les extensions d'habitations individuelles ou collectives, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, sous réserve toutefois, pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'élaborer un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- ♦ Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- ♦ Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- ♦ L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- ♦ L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- ♦ Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- ♦ Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leur locaux et équipements techniques ;
- ♦ Les infrastructures de transports terrestres ainsi que les aires de stationnement non couvertes ;
- ♦ Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

- ♦ Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- ♦ La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les constructions ou les extensions de locaux réservés à un autre usage que l'habitation, dont le niveau de plancher pourra être au niveau de la voirie existante. Il est toutefois recommandé, dans la mesure du possible, de prévoir un premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de l'altitude des PHEC ou du moins au niveau de ceux des locaux proches ;
 - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
 - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situées sur la plate-forme.

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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