

# PLU

Département de la Marne

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Vandières**

## 4.1 Règlement \_ Pièce écrite



**PLU approuvé le 10 mars 2026**

Groupe i2d  
**GEOGRAM**  
Urbanisme & Environnement  
15 rue Rayet Liénart  
51420 Wilry-lès-Reims  
Tél : 0326503686  
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr

Le Maire  
GILLE LEMAIRE



# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
Article 1 : Champs d'application territoriale du plan.....	6
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations .....	6
Article 3 : Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU .....	7
Article 4 : Divisions du territoire en zones et mentions graphiques .....	7
Article 5 : Règlement littéral du PLU de Vandières .....	8
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>10</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>11</b>
Article UA 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites .....	11
Article UA 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition .....	12
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>13</b>
Article UA 3 Hauteur des constructions .....	13
Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	13
Article UA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	13
Article UA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	14
Article UA 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	14
Article UA 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	17
Article UA 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	18
Article UA 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	18
Article UA 11 Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés .....	18
Article UA 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....	18
Article UA 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....	18
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>20</b>
Article UA 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	20
Article UA 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.....	20
Article UA 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ...	21
Article UA 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	22
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>23</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>24</b>
Article UB 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites .....	24

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition .....	25
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>26</b>
Article UB 3 Hauteur des constructions .....	26
Article UB 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	26
Article UB 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	26
Article UB 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	27
Article UB 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	27
Article UB 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	29
Article UB 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	29
Article UB 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	30
Article UB 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés .....	30
Article UB 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....	30
Article UB 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....	30
<b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>32</b>
Article UB 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	32
Article UB 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	32
Article UB 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement .....	33
Article UB 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	34
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX .....</b>	<b>35</b>
<b>SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>36</b>
Article UX 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites .....	36
Article UX 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition .....	37
<b>SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>38</b>
Article UX 3 Hauteur des constructions .....	38
Article UX 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	38
Article UX 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	38
Article UX 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	39
Article UX 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	39
Article UX 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	39
Article UX 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	39
Article UX 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	39
Article UX 11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés .....	40
Article UX 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques .....	40
Article UX 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) .....	40
<b>SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX .....</b>	<b>41</b>
Article UX 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées .....	41
Article UX 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	41
Article UX 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement .....	42

---

Article UX 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	43
---	----

---

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 44

---

### **CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A..... 45**

#### **SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ..... 46**

---

Article A 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites .....	46
---	----

Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	47
---	----

#### **SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 49**

---

Article A 3 Hauteur des constructions .....	49
---	----

Article A4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
--	----

Article A5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	49
---	----

Article A6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	49
--	----

Article A7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	50
---	----

Article A8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	50
---	----

Article A9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	50
--	----

Article A10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	50
--	----

Article A11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés .....	50
--	----

Article A12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	51
--	----

Article A13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	51
--	----

#### **SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX ..... 52**

---

Article A14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	52
--	----

Article A15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	52
--	----

Article A16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ...	53
--	----

Article A17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	53
---	----

---

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 54

---

### **CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N..... 55**

#### **SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ..... 56**

---

Article N 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites .....	56
---	----

Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition .....	57
---	----

#### **SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..... 58**

---

Article N3 Hauteur des constructions .....	58
--	----

Article N4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	58
--	----

Article N5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	58
---	----

Article N6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	58
--	----

Article N7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures .....	59
---	----

Article N8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .....	59
---	----

Article N9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme .....	59
--	----

---

---

Article N10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	59
Article N11 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés.....	59
Article N12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.....	59
Article N13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques).....	60
<b>SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b> .....	<b>61</b>
<hr/>	
Article N14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées.....	61
Article N15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif .....	61
Article N16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement...	62
Article N17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	62
<b>ANNEXES</b> .....	<b>66</b>
<hr/>	
Annexe n°1 Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain de la Côte d'Ile de France secteur vallée de la Marne- Règlement et zonage .....	67
Annexe n°2 Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Marne aval – secteur Epernay .....	107
Annexe n°3 : espèces végétales Liste d'espèces végétales invasives interdites.....	180
Annexe n°4 : espèces végétales préconisées.....	181
Annexe n°5_ Nuancier.....	183
Annexe n°6 Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques.....	185
Annexe n°7 : Lexique.....	201

---

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

## Article 1 : Champs d'application territoriale du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vandières.

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

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables :

### Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- ❖ R 111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE,
- ❖ R.111-4 : SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES,
- ❖ R 111-5, R.111-6 ET R111-25 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) - ACCES – STATIONNEMENT,
- ❖ R 111-26 A R111-30 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE.

### Le règlement de voirie départementale

- ❖ ARTICLE 2-11 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES
- ❖ ARTICLE 3-1 - AUTORISATION D'ACCÈS – RESTRICTION
- ❖ ARTICLE 3-2 - AMÉNAGEMENT DES ACCÈS
- ❖ ARTICLE 3-4 - ACCÈS AUX DÉPÔTS DE PRODUITS AGRICOLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC DÉPARTEMENTAL
- ❖ ARTICLE 3-6- IMPLANTATION DE CLÔTURE (CF. ARTICLE 4-17)
- ❖ ARTICLE 3-7- ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES
- ❖ ARTICLE 3-8 - FOSSÉS LE LONG DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DÉPARTEMENTAL
- ❖ ARTICLE 3-10 - ÉCOULEMENT DES EAUX USÉES
- ❖ ARTICLE 3-11 - ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE DRAINAGE DES TERRES AGRICOLES
- ❖ ARTICLE 3-15 - DIMENSIONS DES SAILLIES AUTORISÉES
- ❖ ARTICLE 3-17 - HAUTEUR DE HAIES VIVES
- ❖ ARTICLE 3-20 - SERVITUDES DE VISIBILITÉ
- ❖ ARTICLE 3-21 - EXCAVATIONS ET EXHAUSSEMENTS EN BORDURE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES HORS AGGLOMÉRATION
- ❖ ARTICLE 4-17 - IMPLANTATION DE TOUT OBSTACLE EN BORDURE DE LA VOIE PUBLIQUE

---

### **Article 3 : Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU**

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

### **Article 4 : Divisions du territoire en zones et mentions graphiques**

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

#### **4.1. Divisions pour le territoire de Vandières**

On distingue sur les documents graphiques de Vandières :

- **Les zones urbaines dites " zones U "** qui regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone agricole " zone A "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière " zone N "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger.

#### **4.2. Mentions graphiques**

Les documents graphiques repèrent également :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

---

## **Article 5 : Règlement littéral du PLU de Vandières**

### *Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions*

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

Article 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

### *Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Article 3 Hauteur des constructions

Article 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Article 8 Éléments du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article 9 Éléments du paysage protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Article 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 11 Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés

Article 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Article 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

### *Section 3 - Équipement et réseaux*

Article 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Article 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Article 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Article 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

On distingue sur le territoire communal de Vandières :

- ⇒ La zone UA
- ⇒ La zone UB
- ⇒ La zone UX

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

### **Définition de la zone**

- ✓ Zone urbaine correspondant au centre ancien de Vandières et au hameau de Trotte.

### **Informations**

- ✓ La zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne-tranche 3 approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014.
- ✓ La zone UA est soumise à un aléa moyen et/ou fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°6 du présent règlement.

### **Rappels :**

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

### **Emplacements réservés créés au sein de la zone UA :**

- ✓ Sans objet pour la zone UA

**Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions**

**Article UA 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites**

**X** : Destinations interdites

**✓** : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	UA
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✓
<b>Habitation</b>	Logement	✓
	Hébergement	✓
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

Sont de plus interdits en zone UA :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).

- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

<b>Article UA 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition</b>
--

- Non réglementé.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UA 3 Hauteur des constructions**

#### **Calcul de la hauteur**

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Règles de hauteur**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes à l'habitation de moins de 50 m<sup>2</sup> est limitée à 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
  - ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

### **Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
  - soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UA 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).

- Les piscines doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives (margelle comprise).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UA 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouverture en vis-à-vis.

### **Article UA 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

#### **Façades des constructions**

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier annexé.
- En façade sur rue, la pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier annexé.
- En façade sur rue, les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles

ondulées...).

- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier annexé et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

### **Menuiseries des constructions**

---

- En façade sur rue, les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier annexé.

### **Ordonnancement des façades des constructions**

---

- En façade sur rue, la suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- En façade sur rue, la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En façade sur rue, en cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

### **Toitures des constructions**

---

- Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente semblable aux toitures voisines ou être comprise entre 35° et 45° quand il n'existe pas de constructions voisines. Les pans coupés sont admis. Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis la rue. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les toitures des habitations auront l'aspect :
  - de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, ou brun,
  - de l'ardoise.

### **Clôtures**

---

- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.
- En front de rue :
  - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
  - Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
  - Les claustras d'aspect synthétique sont interdits
  - Les plaques de béton supérieures à 0,05 m sont interdites

- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.
- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier annexé.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### **Les éléments techniques**







- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont invisibles des voies et espaces publics. En cas d'impossibilité, elles doivent être masquées par des écrans de verdure constitués d'essences indigènes ou une clôture pleine adaptés au contexte environnants.
- De manière générale, toute nouvelle construction doit prévoir l'espace nécessaire pour stocker les containers d'ordures ménagères et de tri. Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés accessibles depuis l'espace public pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri. Ils doivent également être aménagés sur l'espace privé de manière à ne pas entraver la voie publique et ses abords.
- Sauf contraintes techniques avérées et justifiées, il est exigé :
  - Pour les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.



- Pour les éoliennes domestiques : intégrer l'implantation du mât aux volumes existant. La hauteur mesurée au niveau des pâles ne pourront excéder 12 mètres. Dans tous les cas, elles ne pourront se situer sur une limite de propriété.
- Pour les équipements de récupération des eaux pluviales : réaliser leur implantation en des lieux où ils sont invisibles des voies et espaces publics. En cas d'impossibilité, elles doivent être masquées par des écrans de verdure constitués d'essences indigènes ou une clôture pleine adaptés au contexte environnant.

**Article UA 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

→ Sont protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les constructions et éléments suivants :

Numéro	Localisation	Prise de vue
1	Lavoir Gamache	
2	Lavoir rue principale	
3	Lavoir rue de la Tuilerie	
4	Pigeonnier Place de la mairie	
5	Lavoir _ Hameau de Trotte	
6	Ancien rempart	

Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un

élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.

**Article UA 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé.

**Article UA 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
  - ✓ espace en pleine terre ;
  - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc...).
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.
- Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.

**Article UA 11 Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés**

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques. L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°3 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°4 du présent règlement).
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences indigènes contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
- Un écran végétal à base d'essences indigènes doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

**Article UA 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

- La destruction ou le busage des fossés et cours d'eau sont interdits.
- Le curage des fossés et cours d'eau est autorisé sous condition de vérification de l'absence d'espèce protégée.

**Article UA 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

- 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 est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement minimum par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat. Des dérogations sont possibles :
  - Pour les rénovations et réhabilitations, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
  - Pour les divisions et changements de destinations de bâtiment à vocation de logement, un minimum de 1 place de stationnement sera exigé par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureau, service et commerce** : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
- **Pour les constructions à usage d'activité artisanale et entrepôt** : 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
- **Stationnement des vélos** : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.

## Section 3 - Équipement et réseaux

### Article UA 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

#### Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 m.

#### Accès aux terrains par les voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### Article UA 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

#### Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) peuvent être admises à condition :
  - que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'autorité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
  - que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se raccorder au réseau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau potable (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.

### **Eaux usées**

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

**Article UA 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- A l'exception des secteurs concernés par le risque glissement de terrain, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération, etc...).
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à

déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adopté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

<b>Article UA 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</b>
--

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **Définition de la zone**

- ✓ Zone urbaine correspondant aux secteurs de développement récent de l'habitat.

### **Informations**

- ✓ La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne-tranche 3 approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014.
- ✓ La zone UB est soumise à un aléa moyen et/ou fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°6 du présent règlement.

### **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

### **Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :**

- ✓ Sans objet pour la zone UB

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Article UB 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

**X** : Destinations interdites

**✓** : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	UB
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✓
<b>Habitation</b>	Logement	✓
	Hébergement	✓
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

Sont de plus interdits en zone UB :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).

- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

<b>Article UB 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition</b>
--

- Non réglementé.

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UB 3 Hauteur des constructions**

#### **Calcul de la hauteur**

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Règles de hauteur**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des constructions annexes à l'habitation de moins de 50 m<sup>2</sup> est limitée à 4.5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
  - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
  - ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

### **Article UB 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UB 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faitage de la construction, avec un minimum de 3 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2 m des limites séparatives (margelle comprise).

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UB 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UB 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

#### **Dispositions générales**

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les règles ci-dessous. L'insertion dans le site doit être analysée dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature).
- Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.

#### **Façades des constructions**

- L'ensemble des façades constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doit recevoir un parement ou être enduit selon le nuancier annexé.
- En façade sur rue, la pierre de taille et la brique destinées à être apparentes doivent le rester.
- Les bardages sont autorisés, à condition de respecter les teintes du nuancier annexé.
- En façade sur rue, les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

- 
- Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers devront respecter le nuancier annexé et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

### **Menuiseries des constructions**

---

- En façade sur rue, les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies selon le nuancier annexé.

### **Ordonnancement des façades des constructions**

---

- En façade sur rue, la suppression des encadrements de fenêtres et de portes (type linteau) est interdite.
- En façade sur rue, la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.
- En façade sur rue, en cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements seront identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respecteront l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

### **Toitures des constructions**

---

- Les toitures des habitations doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente semblable aux toitures voisines ou être comprise entre 35° et 45° quand il n'existe pas de constructions voisines. Les pans coupés sont admis. Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis la rue. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances.
- Les toitures des habitations auront l'aspect :
  - de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, ou brun,
  - de l'ardoise.

### **Clôtures**

---

- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.
- En front de rue :
  - La hauteur des clôtures, y compris celle des piliers, est limitée à 2 m mesurée à partir du sol existant sur son emprise.
  - Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage...)
  - Les claustras d'aspect synthétique sont interdits
  - Les plaques de béton supérieures à 0,05 m sont interdites
- En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 m.

- Les matériaux de clôtures destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier annexé.
- Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

### Les éléments techniques

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont invisibles des voies et espaces publics. En cas d'impossibilité, elles doivent être masquées par des écrans de verdure constituées d'essences indigènes ou une clôture pleine adaptés au contexte environnants.
- De manière générale, toute nouvelle construction doit prévoir l'espace nécessaire pour stocker les containers d'ordures ménagères et de tri. Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés accessibles depuis l'espace public pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri. Ils doivent également être aménagés sur l'espace privé de manière à ne pas entraver la voie publique et ses abords.
- Sauf contraintes techniques avérées et justifiées, il est exigé :
  - Pour les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, à moins d'être insérés de manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.



- Pour les éoliennes domestiques : intégrer l'implantation du mât aux volumes existant. La hauteur mesurée au niveau des pâles ne pourront excéder 12 mètres. Dans tous les cas, elles ne pourront se situer sur une limite de propriété.
- Pour les équipements de récupération des eaux pluviales : réaliser leur implantation en des lieux où ils sont invisibles des voies et espaces publics. En cas d'impossibilité, elles doivent être masquées par des écrans de verdure constitués d'essences indigènes ou une clôture pleine adaptés au contexte environnant.

**Article UB 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

**Article UB 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

### Article UB 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
  - ✓ espace en pleine terre ;
  - ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : gravier, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre, treillis de pelouse, etc...).
- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.
- Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.

### Article UB 11 – Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques. L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°3 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°4 du présent règlement).
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base à base d'essences indigènes (confère annexe n°4 du présent règlement).
- Un écran végétal à base d'essences à base d'essences indigènes (confère annexe n°4 du présent règlement) doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

### Article UB 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- La destruction ou le busage des fossés et cours d'eau sont interdits.
- Le curage des fossés et cours d'eau est autorisé sous condition de vérification de l'absence d'espèce protégée.

### Article UB 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- 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 est exigé :
  - **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement minimum par logement. Il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement à usage d'habitation locative financée avec un prêt aidé par l'Etat.  
En sus dans les opérations d'aménagement d'ensemble il sera demandé la réalisation d'une place par tranche entamée de 5 logements qui sera en accès libre, pour le stationnement des visiteurs.

Des dérogations sont possibles :

- Pour les rénovations et réhabilitations, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera exigée.
- Pour les divisions et changements de destinations de bâtiment à vocation de logement, un minimum de 1 place de stationnement sera exigé par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureau, service et commerce** : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
- **Pour les constructions à usage d'activité artisanale et entrepôt** : 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
- **Stationnement des vélos** : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.

---

**Section 3 - Équipement et réseaux**

---

**Article UB 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

---

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

- Le permis de construire peut-être refuser 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 m.

**Accès aux terrains par les voies ouvertes au public**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**Article UB 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

**Eau potable**

---

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies per le gestionnaire de l'eau.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) peuvent être admises à condition :
  - que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'autorité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
  - que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se raccorder au réseau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau potable (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.

### **Eaux usées**

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

**Article UB 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- A l'exception des secteurs concernés par le risque glissement de terrain, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération, etc...).

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adopté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

<b>Article UB 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</b>
--

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

### **Définition de la zone**

- ✓ Zone urbaine accueillant des activités économiques.

### **Informations**

- ✓ La zone UX est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne-tranche 3 approuvé par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014.
- ✓ La zone UX est soumise à un aléa moyen et/ou fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°6 du présent règlement.

### **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

### **Emplacements réservés créés au sein de la zone UX :**

- ✓ Sans objet pour la zone UX

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Article UX 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

**X** : Destinations interdites

✓ : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	UX
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✓
<b>Habitation</b>	Logement	X
	Hébergement	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Sont de plus interdits en zone UX :

→ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors

des terrains aménagés.

- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

<b>Article UX 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition</b>
--

- Non réglementé

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UX 3 Hauteur des constructions**

#### **Calcul de la hauteur**

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Règles de hauteur**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
  - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

### **Article UX 4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article UX 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 5 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux,  $H/2$ ).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article UX 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article UX 7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.
- La couleur des façades enduites, des menuiseries et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence repris en annexe n°5 du présent règlement.
- Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect mat.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique devront respecter le nuancier de référence repris en annexe n°5 du présent règlement.
- Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres sauf si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
- Pour les clôtures en limites séparatives donnant sur la zone N sont autorisées uniquement :
  - une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe,
  - un grillage souple ou rigide doublé d'une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe,
  - des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe.

**Article UX 8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

**Article UX 9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

**Article UX 10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- 10 % d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espace non imperméabilisé :
  - Espace vert en pleine terre ;
  - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).

- Les surfaces affectées au stationnement sont comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus à condition d'être éco-aménagées et perméables.

**Article UX 11 – Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés**

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques. L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°3 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°4 du présent règlement).
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences indigènes (confère annexe n°4 du présent règlement).

**Article UX 12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

- La destruction ou le busage des fossés et cours d'eau sont interdits.
- Le curage des fossés et cours d'eau est autorisé sous condition de vérification de l'absence d'espèce protégée.

**Article UX 13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

- 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 est exigé :
- **Pour les constructions à usage de bureau, service et commerce** : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
  - **Pour les constructions à usage d'activité artisanale et entrepôt** : 1 emplacement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Cette règle pourra être adaptée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.
  - **Stationnement des vélos** : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos est imposé pour les bâtiments d'habitation collectifs, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les services publics et les ensembles commerciaux.

---

**Section 3 - Équipement et réseaux**

---

**Article UX 14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

---

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

- 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 m.

**Accès aux terrains par les voies ouvertes au public**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**Article UX 15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

**Eau potable**

---

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté

conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies per le gestionnaire de l'eau.

- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) peuvent être admises à condition :
  - o que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'autorité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
  - o que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se raccorder au réseau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau potable (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.

#### **Eaux usées**

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

**Article UX 16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

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

- A l'exception des secteurs concernés par le risque glissement de terrain, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération, etc...).
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adopté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

<b>Article UX 17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</b>
--

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### Définition de la zone

- ✓ La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs suivants :
  - Le secteur Av englobant les terrains compris dans la zone d'appellation champagne.
  - Le secteur Azh englobant des zones humides avérées.

### Informations

- ✓ La zone A est concernée par
  - le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne-tranche 3 approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2014.
  - le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Marne aval (secteur Épernay) approuvé le 15 février 2022.
- ✓ La zone A est soumise à un aléa moyen et/ou fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°6 du présent règlement.

### Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Conformément à l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

### Emplacements réservés créés au sein de la zone A :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
1	25 m <sup>2</sup>	Sécurisation du carrefour	Commune de Vandières
2	1000 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un parking (matériaux perméable)	Commune de Vandières

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Article A 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

**X** : Destinations interdites

**✓** : Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	A	Av	Azh
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	✓	✓ (sous condition)	X
	Exploitation forestière	✓	X	X
<b>Habitation</b>	Logement	✓ (sous condition)	X	X
	Hébergement	X	X	X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X

	Autres équipements recevant du public	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

#### Sont de plus interdits en zone A :

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

Au sein du secteur Azh, sont de plus interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les comblements, affouillements et exhaussements.
- Les nouveaux drainages.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de plans d'eau artificiels.
- L'imperméabilisation des sols.

#### **Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m<sup>2</sup>
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites

de la surface de plancher détruite (L111-15 du Code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

- **Au sein du secteur Av**, sont seulement autorisés la construction, l'entretien et la restauration des loges de vignes, réalisées dans le respect des matériaux traditionnels d'une hauteur limitée à 4.50 mètres au faîtage et d'une surface de plancher de 20m<sup>2</sup> maximum.
- **Au sein du secteur Azh**, sont seulement autorisés :
  - Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
  - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

---

**Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article A 3 Hauteur des constructions****Calcul de la hauteur**

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, dans le respect des sites urbains et naturels.

**Règles de hauteur**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
  - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

**Article A4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :
  - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
  - 15 mètres par rapport aux routes départementales.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article A5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 5 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux,  $H/2$ ).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**Article A6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article A7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.
- La couleur des façades enduites, des menuiseries et des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence repris en annexe n°5 du présent règlement.
- Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect mat.
- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les teintes des toitures en bardage métallique devront respecter le nuancier de référence repris en annexe n°5 du présent règlement.
- Les clôtures n'excéderont pas 2 mètres sauf si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
- Pour les clôtures en limites séparatives sont autorisées uniquement :
  - une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe,
  - un grillage souple ou rigide doublé d'une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe,
  - des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences indigènes issues de la liste figurant en annexe.

**Article A8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

**Article A9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les ripisylves repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservées. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.

**Article A10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Non réglementé.

**Article A11 – Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés**

- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du

Code de l'Urbanisme.

- Les plantations utilisées ne seront pas mono-spécifiques. L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°3 du présent règlement). Les essences indigènes seront privilégiées (confère annexe n°4 du présent règlement).
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences indigènes (confère annexe n°4 du présent règlement).

#### **Article A12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

- La destruction ou le busage des fossés et cours d'eau sont interdits.
- Le curage des fossés et cours d'eau est autorisé sous condition de vérification de l'absence d'espèce protégée.

#### **Article A13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

- Non réglementé.

---

**Section 3 - Équipement et réseaux**

---

**Article A14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

---

**Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

- 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.

**Accès aux terrains par les voies ouvertes au public**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

**Article A15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

---

**Eau potable**

---

- Eau potable : les constructions devront s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution qui sera financée par le demandeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

---

**Eaux usées**

---

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

**Article A16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- A l'exception des secteurs concernés par le risque glissement de terrain, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération, etc...).

**Article A17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

### **Définition de la zone**

- ✓ La zone La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Elle comprend les secteurs suivants :
  - le secteur Nzh englobant des zones humides avérées
  - le secteur Np englobant des zones naturelles patrimoniales (ZNIEFF)

### **Informations**

- ✓ La zone N est concernée par
  - le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne-tranche 3 approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er octobre 2014.
  - le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Marne aval (secteur Épernay) approuvé le 15 février 2022.
- ✓ La zone N est soumise à un aléa moyen et/ou fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires doivent être respectées conformément aux articles L132-4 à L132-9 et R132-3 à R132-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. De plus des recommandations pour prendre en compte ces risques figurent en annexe n°6 du présent règlement.

### **Rappels :**

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Conformément à l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

## Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Article N 1 Occupations et utilisations du sol autorisées et interdites

**X** : Destinations interdites

: Destinations autorisées

Destination	Sous-destinations	N	NP ET NZH
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>X</b>
	Exploitation forestière		<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	(sous condition)	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hôtels	<b>X</b>	<b>X</b>
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		<b>X</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>X</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>	<b>X</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>X</b>	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bureau	<b>X</b>	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>	<b>X</b>

Sont de plus interdits en zone N :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors

des terrains aménagés.

- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes.

**Au sein du secteur Nzh**, sont de plus interdits tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les comblements, affouillements et exhaussements.
- Les nouveaux drainages.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de plans d'eau artificiels.
- L'imperméabilisation des sols.

#### **Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

- Les extensions des habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscines...) aux habitations existantes (repérées sur le plan de zonage) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du Code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- **Au sein du secteur Np**, sont seulement autorisés les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés.
- **Au sein du secteur Nzh**, sont seulement autorisés :
  - Les installations et équipements strictement liés et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
  - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

## **Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article N3 Hauteur des constructions**

#### **Calcul de la hauteur**

- La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Règles de hauteur**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 4.50 m au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur :
  - Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
  - Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- La hauteur des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est limitée à 12 mètres de hauteur.

### **Article N4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article N5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3 m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux,  $H/2$ ).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

### **Article N6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article N7 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

**Article N8 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

- Non réglementé

**Article N9 Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**

- Les ripisylves repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservées. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Ces plantations seraient composées d'essences indigènes, et l'arrachage des haies ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leurs états sanitaires le justifient.

**Article N10 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Non réglementé

**Article N11 – Espaces libres et plantations \_ Espaces boisés classés**

- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Article N12 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques**

- La destruction ou le busage des fossés et cours d'eau sont interdits.
- Le curage des fossés et cours d'eau est autorisé sous condition de vérification de l'absence d'espèce protégée.
- A l'exception des cas prévus à l'article L372-1 du Code de l'environnement, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :
- elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
  - leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre,
  - elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune,
  - elles seront en matériaux naturels ou traditionnels.
  - Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières pourront être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

**Article N13 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)**

→ Non réglementé.

## **Section 3 - Équipement et réseaux**

### **Article N14 Conditions de desserte des voies publiques ou privées**

#### **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
- En cas de création de voie nouvelle privée ou publique, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
- Les voies privées devront permettre le passage des services d'incendie et de secours et avoir une largeur minimale de 4 m.

#### **Accès aux terrains par les voies ouvertes au public**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- 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 ne peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

### **Article N15 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

#### **Eau potable**

- Eau potable : les constructions devront s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution qui sera financée par le demandeur.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Eaux usées**

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

#### **Article N16 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- A l'exception des secteurs concernés par le risque glissement de terrain, les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération, etc...).

#### **Article N17 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **Titre VI : Dispositions applicables aux espaces boisés classés**

### CARACTERE DES TERRAINS

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

### ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

### ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier.

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

### ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

---

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

#### **ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

#### **ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME**

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre 1er du livre III du code du sport.

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

#### **ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME**

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

#### **ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

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

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du Code Forestier ;

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

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

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

**Surface totale des Espaces Boisés Classés inscrits au PLU : 238 hectares 94 ares**

---

**ANNEXES**

**ANNEXE N°1**  
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DE**  
**GLISSEMENT DE TERRAIN DE LA COTE D'ILE DE FRANCE**  
**SECTEUR VALLEE DE LA MARNE- REGLEMENT ET**  
**ZONAGE**



PRÉFECTURE DE LA MARNE  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

## Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de terrain

De la Côte d'Ile-de-France - secteur Vallée de la Marne

SUR LES COMMUNES DE

ANTHENAY, AVIZE, BASLIEUX-SOUS-CHATILLON, BELVAL-SOUS-  
CHATILLON, BINSON-ET-ORQUIGNY, CHAMPVOISY, CHATILLON-SUR-  
MARNE, COURTHIEZY, CRAMANT, CUCHERY, CUISLES, DORMANS,  
FESTIGNY, GRAUVES, IGNY-COMBLIZY, JONQUERY, LEUVRIGNY,  
MAREUIL-LE-PORT, MOSLINS, NESLES-LE-RÉPONS, OEULLY, OGER,  
PASSY-GRIGNY, REUIL, SAINT-GEMME, TROISY, VANDIÈRES,  
VENTEUIL, VERNEUIL, VILLIERS-SOUS-CHATILLON, VINCELLES

PRESCRIT LE 3 AVRIL 2003

## RÈGLEMENT

LE PREFET :

DATE : 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2014

PIERRE DARTOUT

Règlement du

Plan Local d'Urbanisme de Vandières

## Table des matières

<b>Titre 1 - Dispositions générales du règlement.....</b>	<b>5</b>
<b>Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants.....</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge R1.....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone rouge R2.....</b>	<b>13</b>
<b>Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone rouge R3.....</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone rouge R4.....</b>	<b>19</b>
<b>Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone magenta R5f.....</b>	<b>23</b>
<b>Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone magenta R5m.....</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone bleue B1.....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre 8 - Dispositions applicables en zone bleue B2.....</b>	<b>32</b>
<b>Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 1 - Mesures de prévention.....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 2 - Mesures de sauvegarde.....</b>	<b>34</b>
<b>Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants.....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre 1 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, toutes les zones. ....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre 2 - Mesures obligatoires sur les biens et activités existants, dans les zones R1, R5f et R5m.....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre 3 - Recommandations sur les biens et activités existants, dans les zones R2, R4, B1 et B2.....</b>	<b>36</b>
<b>Glossaire.....</b>	<b>37</b>

## Titre 1 - Dispositions générales du règlement

### Article 1.1 - Objet du plan de prévention des risques naturels

Conformément aux articles R562-1 et R562-2 du code de l'environnement (CE), un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn) a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 avril 2003, modifié par arrêté préfectoral du 3 janvier 2008 et du 29 janvier 2013, pour le risque naturel de glissement de terrain sur le secteur de la Côte Ile-de-France – Vallée de la Marne comprenant 71 communes.

Le risque de glissement de terrain pris en compte dans le présent PPRn est dû à trois types de phénomènes décrits en détail dans la note de présentation du PPRn : le glissement gravitaire profond, le glissement « classique » et le fluage. N'ont pas été étudiés dans le présent PPRn les risques liés aux coulées d'eaux boueuses et à l'érosion des sols.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes de **Anthenay, Avize, Baslieux-sous-Chatillon, Belval-sous-Chatillon, Binson-et-Orquigny, Champvoisy, Chatillon-sur-Marne, Courthiezy, Cramant, Cuchery, Cuisles, Dormans, Festigny, Grauves, Igny-Comblizy, Jonquery, Leuvrigny, Mareuil-le-Port, Moslins, Nesles-le-Répons, Oeully, Oger, Passy-Grigny, Reuil, Saint-Gemme, Troisy, Vandières, Venteuil, Verneuil, Villiers-sous-Chatillon, Vincelles** exposé au risque de glissement de terrain ou qui n'est pas directement exposé aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer des nouveaux, conformément à l'article L562-1 CE.

**Il détermine les dispositions applicables à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, ainsi qu'aux biens et activités existants, sans préjudice de l'application des autres dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

Compte tenu de la nature et de l'intensité des risques encourus, tous types de construction ou aménagement concourant à l'aggravation du risque y sera interdit. Pour ceux qui pourraient y être autorisés, seront prescrites les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités conformément à l'article R126-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

### Article 1.2 - Effets du plan de prévention risques naturels

Le PPRn, approuvé par arrêté préfectoral, vaut servitude d'utilité publique (article L562-4 CE). Il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune concernée, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme (CU). En cas de dispositions contradictoires, les dispositions du PPR les plus contraignantes s'appliquent.

Les mesures de prévention définies par le plan s'imposent à toutes constructions, aux travaux, installations et activités entrepris ou exercés.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage pour les constructions, travaux et installations visés.

Les dispositions de ce règlement constituent des mesures minimales de prévention individuelles ou

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

collectives. Il appartient aux différents maîtres d'ouvrages de prendre en compte les risques affichés, et de prévoir les mesures de prévention en conséquence.

Conformément à l'article L562-4-1 du code de l'environnement, sont possibles :

- une révision partielle du PPRn lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan. La concertation, les consultations et l'enquête publique sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite.
- une modification partielle du PPRn dans la mesure où la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Cette modification simplifiée a été instituée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle 2 ». La procédure de modification peut notamment être utilisée pour rectifier une erreur matérielle, modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation, modifier les documents graphiques (zonage réglementaire) pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait (par exemple, études géotechniques venant préciser le niveau de l'aléa de glissement de terrain).

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

### Article 1.3 - Principes du zonage réglementaire

Le présent règlement précise, pour chaque zone délimitée sur les documents graphiques, les mesures d'interdiction, les prescriptions, les recommandations ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde applicables.

Le territoire couvert par le PPRn est divisé en zones rouges, bleues et blanches ; dans toutes ces zones, l'existence des événements et impacts prévisibles (aléas) impose que certaines occupations des sols soient interdites, mais permet toutefois que certains travaux puissent être réalisés.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRn comporte des zones d'interdiction et de prescription, des zones d'autorisation sous condition et une zone non réglementée selon le tableau de croisement entre les aléas et les enjeux ci-dessous. La méthodologie d'identification des zones d'aléa, d'une part, et des enjeux, d'autre part, est explicitée dans la note de présentation.

Cette note explique également la méthode de croisement des aléas et des enjeux et la délimitation du zonage réglementaire final.

Tableau de croisement entre niveaux d'aléa et enjeux

		NIVEAUX D'ALEA				
		Faible		Moyen		Fort
		Sur plateau	Sur versant	Sur versant	Sur plateau	
ENJEUX	Zone extra-urbaine <b>SANS ENJEUX PARTICULIERS</b> (bâts, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R3	R3	R1
	Zone extra-urbaine <b>AVEC ENJEUX PARTICULIERS</b> (bâts, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R2	R1	R1
	Zone urbanisée, urbanisable ou zone d'activité	B2	B1	B1	R5m	R5f

Le règlement porte sur 8 zones :

- **Quatre zones d'interdiction (zones rouges R1, R2, R3 et R4)**, correspondant à une gradation, d'une part, des interdictions de construire, de défricher au sens du code forestier et, d'autre part, des prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs.
- **Deux zones de prescriptions très strictes (zones magenta R5m et R5f)** et circonscrites aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses.
- **Deux zones de prescriptions (zones bleues B1 et B2)**, distinguées en fonction de l'ampleur des prescriptions imposées sur les projets nouveaux.

Enfin, **la zone non réglementée (zone blanche)** correspond à une zone exposée à un aléa négligeable. Le règlement ne contient pas de prescription, ni d'interdiction particulière dans cette zone. Néanmoins, de manière évidente, l'ensemble de la réglementation en vigueur (loi sur l'eau et codes de l'environnement, rural, de l'urbanisme etc.) s'y applique.

Le plan de zonage réglementaire, joint au présent règlement, indique la délimitation de ces zones.

## Article 1.4 - Mise en œuvre des prescriptions

Les prescriptions s'appliquent à toutes les zones (R1, R2, R3, R4, R5m, R5f, B1 et B2) :

- pour les aménagements existants, elles doivent être mises en œuvre dans un **délai maximal de 5 ans, sauf mention d'un autre délai dans le libellé de la prescription.** Ce délai s'applique à compter de la date d'approbation du PPR. En application de l'article R562-5 du Code de l'Environnement, la mise en œuvre de ces prescriptions est obligatoire dans la mesure où le coût des travaux induits ne dépasse pas 10 % de la valeur vénale ou estimée des biens à protéger à la date d'approbation du PPR. Si le coût estimé dépasse ce seuil de 10 %, les travaux devront être réalisés, dans la limite des 10 %, en s'efforçant de tendre vers l'objectif recherché par les prescriptions.
- Pour les aménagements futurs, elles s'appliquent de façon préalable à la réalisation de l'aménagement.

## Article 1.5 - Les infractions

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L160-1, L480-1 à L480-3, L480-5 à L480-9 et L480-12 du code de l'urbanisme sont également applicables aux infractions visées au premier alinéa du présent article, sous la seule réserve des conditions suivantes :

- les infractions sont constatées par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentée ;
- pour l'application de l'article L480-5, le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;
- le droit de visite prévu à l'article L160-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

## **Titre 2 - Dispositions applicables pour les projets nouveaux et les projets sur les biens et activités existants**

Au sens du présent règlement, est considéré comme « **projet** », l'**ensemble des projets nouveaux ou concernant des biens et activités existants**, à savoir :

- les constructions, ouvrages, aménagements y compris ceux relatifs aux activités agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ;
- les extensions de bâtiment existant au sens large (extensions, annexes, dépendances) ;
- les travaux, installations, modifications ou changements de destination d'un bâtiment existant, les reconstructions après sinistre...

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R1



La zone rouge **R1** est la zone d'interdiction et de réglementation la plus stricte pour les constructions nouvelles, le défrichement et les prescriptions sur l'existant et sur les projets futurs. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, la zone exposée aux aléas les plus importants (moyen et fort)
- et, d'autre part, les enjeux correspondant aux zones extra-urbaines avec ou sans enjeux intéressant la vie de la collectivité.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sauf exceptions, les défrichements sont interdits (le renouvellement de la vigne est cependant autorisé) et des mesures sont prescrites sur les constructions existantes afin de maîtriser les rejets en eau.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 1.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

#### 1.1.1 Interdictions

La zone rouge **R1** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 1.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

#### 1.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4**, sont autorisés :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 1.2 et 1.3 ci-dessous.

## Article 1.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

### 1.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 1.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

### 1.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 1.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels<sup>1</sup> ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m<sup>2</sup> ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

## Article 1.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux

1 La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

2 La limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m<sup>2</sup>

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;

- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

**Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies dans les articles 1.4.**

### **Article 1.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants**

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
  - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R2



La zone **R2** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur versant »
- et, d'autre part, les enjeux extra-urbains avec enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Dans cette zone, les mesures sont identiques à celles de la zone R1, sauf que les constructions limitées à usages agricoles et viticoles sont autorisées.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 2.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

#### 2.1.1 Interdictions

La zone rouge **R2** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 2.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

#### 2.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4**, sont autorisées :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil, d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher ;
- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions dans le présent article et à l'article 2.2 et 2.3 ci-dessous.

## Article 2.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

### 2.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 2.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

### 2.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 2.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels<sup>3</sup> ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 30 m<sup>2</sup><sup>4</sup> ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination du bâti sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

<sup>3</sup> La limite de 30% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30%

<sup>4</sup> La limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 30 m<sup>2</sup>

### **Article 2.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturales et forestières**

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichage de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

**Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 2.4.**

### **Article 2.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

### **Article 2.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants**

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R3



La zone **R3** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, entre les secteurs en aléa « moyen »,
- et d'autre part, les secteurs classés comme enjeux extra-urbains sans enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Dans cette zone, il est autorisé de défricher dans le respect des réglementations en vigueur.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 3.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

#### 3.1.1 Interdictions

La zone rouge **R3** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 3.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

#### 3.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 3.4**, sont autorisées :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 3.2 et 3.3 ci-dessous.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

### **Article 3.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants**

Par construction du zonage réglementaire, aucun bien ni aucune activité existants n'est situé dans cette zone. Aucune disposition n'est donc prévue dans le présent règlement.

### **Article 3.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières**

Tous les projets nouveaux sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 3.4.

### **Article 3.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Tous les projets nouveaux susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE R4



La zone **R4** est la zone issue du croisement entre :

- d'une part, l'aléa « faible »
- et, d'autre part, les secteurs classés comme extra-urbains avec ou sans enjeux particuliers intéressant la vie collective.

Il s'agit d'une zone qui n'a pas vocation à accueillir d'urbanisation, mais où sont autorisées les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 4.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

#### 4.1.1 Interdictions

La zone rouge **R4** est une zone inconstructible. A l'exception des projets visés à l'article 4.1.2 ci-dessous, **tous les projets nouveaux sont interdits.**

#### 4.1.2 Autorisations

Les projets suivants, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et **à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4**, sont autorisés :

- les constructions à usage de stockage ou de remise qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux pour des raisons économiques, sans préjudice des autres réglementations applicables, en particulier au titre du code de l'urbanisme, n'accueillant pas de public, sans local à sommeil.
- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vestiaires, sanitaires ...) pour la pratique d'activités sportives ou de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente ;
- les aires de stationnement, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les remblais ou excavations strictement nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans le présent article et à l'article 4.2 et 4.3 ci-dessous.

## Article 4.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

### 4.2.1 Interdictions

A l'exception des projets visées à l'article 4.2.2 ci-dessous, **tous les projets sur les biens et installations existants sont interdits.**

### 4.2.2 Autorisations

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée et **qu'ils respectent les prescriptions définies à l'article 4.4**, les projets suivants :

- si la surface de plancher déjà construite est supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est supérieure à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes dans la limite de 60 % de la surface de plancher déjà construite ou de l'emprise au sol au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels<sup>5</sup> ;
- si la surface de plancher déjà construite au moment de l'approbation du présent plan de prévention des risques naturels est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ou si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> lorsque la construction n'engendre pas de surface de plancher, les extensions, annexes et dépendances de constructions existantes de surface limitée à 60 m<sup>2</sup> <sup>6</sup> ;
- les travaux d'entretien, de gestion courants, en particulier les aménagements internes, traitements de façade et réfection de toitures, les travaux de mise aux normes et de mise en accessibilité des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du plan ;
- les travaux d'adaptation ou de réfection visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui de glissement de terrain ;
- les changements de destination sous réserve de ne pas avoir pour conséquence une augmentation de la population exposée au risque.

5 La limite de 60% de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60%

6 La limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire construite peut être atteinte en plusieurs demandes mais la somme des extensions réalisées depuis l'approbation du PPRn ne doit en aucun cas dépasser ces 60 m<sup>2</sup>

### **Article 4.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières**

Tous les projets nouveaux sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 4.4.

### **Article 4.4 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux**

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

### **Article 4.5 - Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants**

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5f



La zone R5f est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « fort »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées, sauf exceptions, pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants. Les défrichements sont également interdits.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 5.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

**La zone magenta R5f est une zone constructible.**

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5f ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

**Ont été considérées comme déjà urbanisées**, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

Sont interdits :

- les établissements recevant du public difficilement évacuables<sup>7</sup> ;
- la reconstruction à l'identique après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par un phénomène de glissement de terrain (ne concerne pas le phénomène de coulées de boue).

Tous les autres projets doivent **respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.**

### Article 5.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 5.4.**

<sup>7</sup> Pour la définition, se reporter au glossaire à la fin du règlement

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

## Article 5.3 - Dispositions relatives aux pratiques culturelles et forestières

Sont interdits :

- en application de l'article L341-5 du code forestier, et sans préjudice des autres réglementations en vigueur, toute opération de défrichement de parcelles boisées au sens des articles L341-1, L341-2, L214-13 et L214-14 du code forestier. Cette mesure ne s'applique pas aux défrichements visés par l'article L342-1 du même code ;
- en application de l'article L144-1 du code forestier, les coupes rases de surface supérieure à 1 hectare d'un seul tenant.

**Tous les autres projets doivent respecter les prescriptions définies à l'article 5.4.**

## Article 5.4 - Prescriptions

### 5.4.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire<sup>8</sup> **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
  - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, une étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire**<sup>9</sup> ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des

<sup>8</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

<sup>9</sup> En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

### 5.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire<sup>10</sup> **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil ;
  - les extensions des installations classées soumises à autorisation.
- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, étude de sol au droit du projet ayant pour objectifs de définir les conditions d'adaptation des projets à une résistance au fluage **à joindre au dossier de permis de construire**<sup>11</sup> ;
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
  - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
  - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;
- pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m

<sup>10</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

<sup>11</sup> En application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de conception doit être jointe à la demande de permis de construire.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA R5M

**R5m**

La zone R5m est une zone de prescription très stricte et circonscrite aux secteurs dans lesquels il subsiste des dents creuses. Elle est issue du croisement entre :

- d'une part, les secteurs en aléa « moyen sur plateau »
- et, d'autre part, les enjeux urbains.

Dans cette zone, les constructions nouvelles sont autorisées pour compléter le tissu urbain existant avec des prescriptions strictes sur l'usage des constructions tolérées et des mesures de maîtrise des rejets en eau sont prescrites sur les biens et activités existants.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 6.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

**La zone magenta R5m est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3.**

Par construction du zonage réglementaire, la zone R5m ne contient que des espaces urbanisés ou des espaces de type dents creuses de surface limitée.

**Ont été considérées comme déjà urbanisées**, les zones ayant fait l'objet, à la date d'approbation du présent PPRn, de constructions de réseaux, d'une desserte et de la mise en place d'équipements publics.

### Article 6.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et installations existants

Tous les projets sont autorisés **à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 6.3.**

### Article 6.3 - Prescriptions

#### 6.3.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire<sup>12</sup> **en préalable** à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;

<sup>12</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
  - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, conception résistante au fluage ;
  - les puisards sont interdits ;
  - pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
  - pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
  - pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
  - Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
    - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
    - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

### 6.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- les extensions des établissements recevant du public de première à quatrième catégorie en vue d'augmenter leur capacité d'accueil et les extensions des installations classées soumises à autorisation devront :
  - être conçues de sorte à résister au fluage ;
  - au préalable à l'obtention des autorisations, avoir fait l'objet d'études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectifs de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire<sup>13</sup>.
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous

<sup>13</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;

- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B1



La zone **B1** correspond au croisement entre :

- d'une part les aléas « moyen sur versant » et « faible sur versant »
- et d'autre part les enjeux urbains.

Dans cette zone, le développement est autorisé sous conditions.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 7.1 - Dispositions relatives au projets nouveaux

La zone bleue **B1** est une zone constructible. **Tous les projets sont autorisés** à conditions **qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.**

### Article 7.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

**Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés** à condition **qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 7.3.**

### Article 7.3 - Prescriptions

#### 7.3.1 Prescriptions concernant les projets nouveaux

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- pour les projets de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, conception résistant au fluage ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques, à l'échelle du micro-bassin de risque, ayant pour objectif de définir les conditions de stabilisation du sol et d'adaptation des projets aux phénomènes de glissement susceptibles de se produire<sup>14</sup> en préalable à l'obtention des autorisations pour :
  - les permis d'aménager ;
  - les zones d'aménagement concertées ;
  - les opérations d'aménagement d'ensemble ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
  - les établissements recevant du public de première à quatrième catégorie.
- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des

<sup>14</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;

- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

### **7.3.2 Prescriptions concernant les projets sur les biens et activités existants**

Tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour toutes excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et tous remblais de plus de 2 m de hauteur, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire, à l'exception des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mises en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le présent plan de prévention des risques naturels ;
- les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :
  - devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
  - si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B2

**B2**

La zone **B2** correspond au croisement entre l'aléa « faible sur plateau » et les enjeux urbains. Dans cette zone le développement est autorisé.

La zone B2 reprend les prescriptions relatives à la maîtrise des eaux et l'interdiction relative aux infiltrations de grande quantité d'eau dans le terrain naturel, prescriptions communes à toutes les zones.

Des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde définies au titre 3 (pages 33 à 35) du présent règlement ainsi que des mesures sur les biens et activités existants définies au titre 4 (pages 36) du présent règlement doivent également être suivies.

### Article 8.1 - Dispositions relatives aux projets nouveaux

La zone bleue **B2** est une zone constructible. Tous les projets sont autorisés à conditions qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.

### Article 8.2 - Dispositions relatives aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets sur les biens et activités existants sont autorisés à condition qu'ils respectent les réglementations en vigueur et les prescriptions définies à l'article 8.3.

### Article 8.3 - Prescriptions applicables aux projets nouveaux et aux projets sur les biens et activités existants

Tous les projets nouveaux et tous les projets sur les biens et activités existants susceptibles d'être autorisés dans ce chapitre devront respecter les prescriptions suivantes :

- les puisards sont interdits ;
- pour les raccordements aux réseaux collectifs, les rejets des eaux usées, des eaux pluviales, des eaux issues de drainage et/ou de vidange (de piscine, de cuve etc.) devront être conduits par un collecteur étanche jusqu'à ces réseaux, dans le respect des réglementations en vigueur ;
- pour les assainissements autonomes, des techniques alternatives devront être adoptées permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.

## **Titre 3 - Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

Il s'agit des mesures d'ensemble qui relèvent de la responsabilité des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ou incombent aux particuliers. Elles sont notamment destinées à assurer la sécurité des biens et des personnes et à faciliter l'organisation des secours.

### **CHAPITRE 1 - MESURES DE PRÉVENTION**

#### **Article 1.1 - Assainissement et rejets des eaux pluviales (toutes zones réglementées)**

##### **1.1.1 Mesures obligatoires**

Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau (eaux de vidange, issues de drainage etc.) en terrain naturel sont interdites.

##### **1.1.2 Mesures recommandées**

Conformément aux cas prévus par le présent règlement, en l'absence de réseaux collectifs, les différents rejets d'eau sont canalisés vers des assainissements autonomes permettant une infiltration contrôlée dans le terrain naturel.

Il est alors recommandé de faire réaliser une étude de faisabilité à l'infiltration par un bureau d'étude compétent, afin de déterminer la perméabilité des sols et les volumes à stocker pour les eaux pluviales compte-tenu des surfaces imperméabilisées (toit, revêtement de voirie, etc) pour permettre une restitution dans le milieu par un débit contrôlé selon la perméabilité du sol (exemples de systèmes de stockage provisoire : container en surface, grande tranchée drainante dite d'infiltration, bassin de rétention pour un lotissement, etc).

Il est recommandé aux services gestionnaires des réseaux de contrôler régulièrement l'état des canalisations et d'élaborer un programme d'entretien intégrant le risque de glissement de terrain. Il est également recommandé de procéder au remplacement des tronçons dégradés et des canalisations sensibles aux déformations du sous-sol, même de faible amplitude.

#### **Article 1.2 - Aménagements hydrauliques**

##### **1.2.1 Mesures obligatoires en zones R1 et R2**

Les mesures suivantes sont rendues obligatoires :

- drainage et aménagement hydraulique global et concerté, à l'échelle du versant, en cas de déclaration d'intérêt général (DIG) ;
- études géotechniques, hydrogéologiques et hydrauliques à l'échelle du versant<sup>15</sup> en cas d'aménagement des coteaux viticoles.

<sup>15</sup> Il s'agit d'études de faisabilité géotechnique de types G0 et G1 telles que prévues dans la norme NF P 94-500.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

#### **1.2.2 Mesures obligatoires en zones R1, R2, R3, R4, R5f, R5m et B1**

Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine et viticole à la date d'approbation du présent PPR :

- devront être conduites en dehors des zones à risque par des collecteurs étanches ;
- en cas d'impossibilité et sur présentation d'une justification technico-économique, ces eaux pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementation en vigueur.

En cas d'infiltration en craie dans les zones à risque, le maître d'ouvrage mettra en place, à sa charge, un réseau de suivi du terrain en amont et aval de l'ouvrage (tubes inclinométriques, etc...)

### **Article 1.3 - Vignes (zone R1, R2 et R5f)**

La plantation de nouveaux pieds de vignes sur les terrains vierges de vigne (terrains qui n'ont jamais été plantés en vignes avant l'approbation du PPR), est autorisée sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

L'entretien courant des vignes consistant en l'arrachage des anciens pieds de vignes pour en replanter des nouveaux est autorisé.

### **Article 1.4 - Défrichage (zones R3 et R4)**

Le défrichage est autorisé sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion des eaux appropriées au niveau de la parcelle (à la fois des eaux issues des parcelles en amont et de la parcelle elle-même) visant à limiter les volumes d'eau rejetés vers les parcelles en aval sans pour autant concentrer les infiltrations.

## **CHAPITRE 2 - MESURES DE SAUVEGARDE**

### **Article 2.1 - Mesure à caractère obligatoire : le Plan Communal de Sauvegarde (PCS)**

En application de l'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 dite de modernisation de la sécurité civile, sont mis en place, sous la responsabilité des communes, avec l'appui des services de l'État et l'intervention possible de personnes privées, des plans d'urgence comprenant l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Ils déterminent, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixent l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recensent les moyens disponibles et définissent la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

Ils sont obligatoires dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé ou comprises dans le champ d'application d'un plan particulier

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

d'intervention (PPI). Ils doivent alors être mis en place dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du PPR ou du PPI.

### **Article 2.2 - Mesures applicables en zone R1 et en zone R5**

Les établissements recevant du public (ERP) situés dans les zones R1 et R5 doivent, dans un délai d'un an à compter de l'approbation du présent PPRn, procéder à une étude de risque définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, pour un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci.

## **Titre 4 - Mesures sur les biens et activités existants**

Ces mesures visent l'adaptation, par des études ou des travaux de modification, des biens déjà situés dans les zones réglementées par le PPR au moment de son approbation.

Selon l'exposition aux glissements de terrain de certaines habitations, des travaux ou dispositifs de protection peuvent être efficaces pour en réduire la vulnérabilité. Elles peuvent concerner l'aménagement de ces biens, leur utilisation mais aussi leur exploitation.

Certaines sont **obligatoires et doivent être réalisées dans le délai de 5 ans**, sauf mention d'un délai plus court, après l'approbation du PPR, et d'autres sont simplement **recommandées**.

### **CHAPITRE 1 - MESURES OBLIGATOIRES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, TOUTES LES ZONES.**

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et à l'exclusion des cas prévus par la réglementation, le raccordement des écoulements d'eaux usées et pluviales au réseau collectif est obligatoire en application du code de la santé publique :

- lorsque ce réseau existe, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'approbation du présent PPR ;
- dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service d'un nouveau réseau collectif.

### **CHAPITRE 2 - MESURES OBLIGATOIRES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, DANS LES ZONES R1, R5F ET R5M**

La mesure suivante est **obligatoire** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puisards existants devront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage sera adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

### **CHAPITRE 3 - RECOMMANDATIONS SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS, DANS LES ZONES R2, R4, B1 ET B2**

La mesure suivante est **recommandée** pour toutes les constructions, installations, tous les ouvrages, aménagements et toutes les activités existants, à la date d'approbation du PPRn, dans les conditions définies à l'article 1.4 « mises en œuvre des prescriptions » du titre 1 du présent règlement :

- les puisards existants pourront être supprimés et une technique alternative permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage pourra être adoptée de manière à ne pas aggraver le risque de glissement de terrain.

## Glossaire

**Aléa :** Phénomène naturel de probabilité d'occurrence et d'intensité données (inondation, mouvement de terrain, séisme, avalanche...).

**Bassin de risque :** unité physique sur laquelle le phénomène naturel peut se produire. Le bassin de risque désigne une entité géographique homogène (même massif, même versant de montagne...) correspondant à une entité géographique cohérente au regard de critères topographiques, géologiques, morphologiques et hydrodynamiques dont l'occupation conduit à exposer les hommes, les biens ou les activités aux aléas de glissement de terrain. Cette zone n'est pas définie de façon arbitraire. Elle est délimitée à partir d'un contexte géologique (nature et disposition des couches géologiques), morphologique (forme du versant) et structural (fracturation du massif) où les facteurs d'instabilité sont similaires. En zone de relief, c'est donc une partie, voire la totalité du coteau qui déterminent un bassin de risque. Ainsi, le bassin de risque peut concerner une partie d'une commune, une commune dans sa globalité voire un ensemble de communes.

**Changement de destination :** Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories. Ces neuf catégories sont :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Coupe rase, et défrichage :**

→ **Coupe rase :** coupe récoltant tous les arbres présents sur la parcelle, suivie du renouvellement du peuplement :

- soit par voie naturelle (germination de graines, et/ou rejets de brins de taillis à partir de "jeunes" souches feuillues),
- soit par voie artificielle,
  - semis de graines,
  - plantation par repiquage de plants forestiers,
  - plantation de plançons de peuplier.

Même dépourvue d'arbres, la surface touchée reste cependant toujours une forêt au sens du code forestier, contrairement au défrichage qui met fin à la destination forestière du terrain.

→ **Coupe définitive de régénération :** coupe qui intervient à l'issue d'un processus de régénération progressif par coupes successives sur une régénération naturelle installée. Les coupes définitives de régénération ne sont pas des coupes rases.

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- **Défrichement** : toute opération volontaire, ayant pour effet de détruire (immédiatement ou à terme) l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à la destination forestière du sol. Le défrichement se caractérise par le « changement d'affectation du sol ».
- L'arrachage des vignes n'est pas considéré comme un défrichement au sens du code forestier.

**Déclaration d'intérêt général (DIG)** : procédure instituée par la loi sur l'eau qui permet à un maître d'ouvrage public d'entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, ouvrages et installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence, visant l'aménagement et la gestion de l'eau. (cf. article L 211-7 du Code de l'Environnement qui renvoie aux articles L. 151-36 à L. 151-40 du Code Rural et le Pêche Maritime).

**Dent creuse** : Terrain non bâti, d'une superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup>, situé en zone d'habitat dense.

**Enjeux** : Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine.... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Établissement recevant du public :**

- **Article R123-2 du code de la construction et de l'habitation** : *"Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes, dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non".*

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

- **Article R123-19 : classement des ERP par catégorie**
  - **1ère catégorie** : au-dessus de 1500 personnes
  - **2ème catégorie** : de 701 à 1500 personnes
  - **3ème catégorie** : de 301 à 700 personnes
  - **4ème catégorie** : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie
  - **5ème catégorie** : établissements faisant l'objet de l'article R 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

**Établissement recevant du public difficilement évacuable** : établissement destiné à recevoir des personnes fragiles (soit du fait de leur âge, soit du fait d'un handicap physique ou mental, permanent ou provisoire) en cas d'alerte. On entend par « difficilement évacuable » le fait que ces personnes ne puissent évacuer les lieux par leurs propres moyens. A titre d'exemple, il s'agit d'enfants, de personnes âgées, de personnes handicapées, de malades... Les ERP difficilement évacuable sont donc des hôpitaux, des maisons de retraite, des internats,

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

des crèches, ...

**Fluage** : Le fluage est une déformation lente et progressive d'un matériau soumis à un effort prolongé. Par exemple, on dit qu'une étagère flue lorsqu'elle ploie après quelques années sous le poids constant des livres qui y sont rangés. Ainsi, dans le cas des glissements de terrains de la Cuesta d'Ile de France, on parle de fluage lorsque les pans de coteaux glissent progressivement sous l'effet de leur propre poids.

**Maître d'œuvre** : Concepteur ou directeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

**Maître d'ouvrage** : Propriétaire et financeur d'un projet (ouvrage, études etc.).

**Micro-bassin de risque (pour les études à l'échelle communale)** : l'étude doit porter sur le versant du secteur étudié du plateau au talweg.

Exemple :



Remarque : Ce schéma n'étant qu'un exemple, lors d'une éventuelle étude géotechnique à l'échelle du micro-bassin de risque, le périmètre d'étude sera à définir au cas par cas en lien avec la DDT et le BRGM.

**Projet d'intérêt général (PIG)** : Selon l'article R. 121-3 du Code de l'urbanisme, peut constituer un PIG tout projet d'ouvrages, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

- Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural ;
- Avoir fait l'objet :
  - Soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et de

PPRn glissement de terrain Côte Ile-de-France secteur Vallée de la Marne – Règlement – PROJET

- mise à la disposition du public ;
- Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements approuvés par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

---

**Réduire/ augmenter la vulnérabilité des personnes** : réduire/ augmenter la sensibilité des personnes et/ou leur nombre. Par exemple, transformer un bâtiment d'activité en logements constitue un changement de destination augmentant la vulnérabilité des personnes. De même, une extension d'un bâtiment d'habitation créant un nouveau logement contribue à augmenter la vulnérabilité des personnes.

---

**Résistance au fluage** : résistance aux contraintes de cisaillement du sol (fondations et structures). Les techniques de construction sont similaires à celles en zone sismique.

---

**Risque** : Potentialité d'endommagement brutal, aléatoire et/ou massive suite à un événement naturel, dont les effets peuvent mettre en jeu des vies humaines et occasionner des dommages importants. On emploie donc le terme de « risque » que si des enjeux (présents dans la zone) peuvent potentiellement être affectés (dommages éventuels)

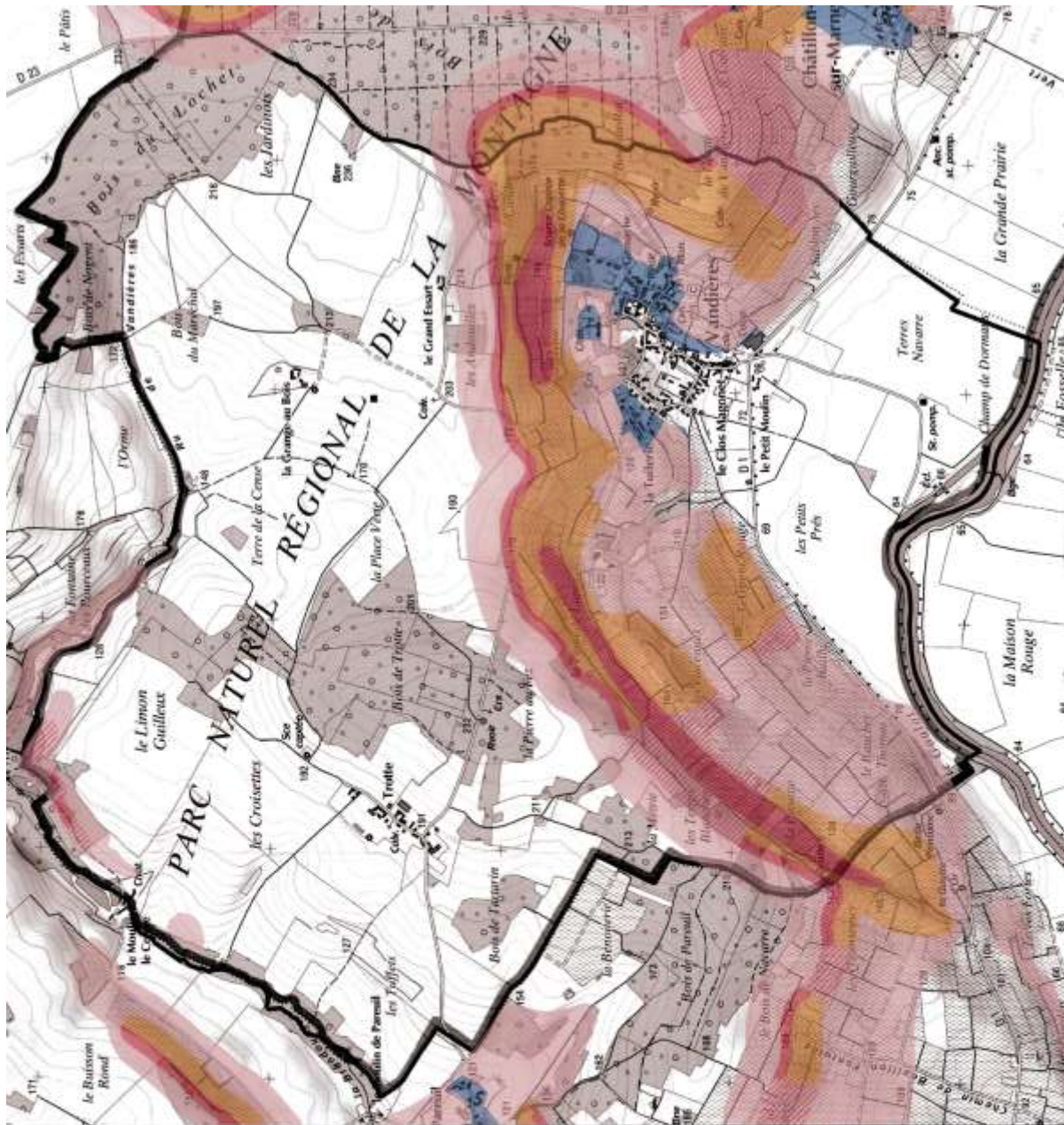
---

**Surface de plancher** : La surface de plancher (SDP) est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).

---

**Valeur vénale** : Valeur marchande d'un bien immobilier. En d'autres termes, le prix que le propriétaire d'un bien immobilier pourrait retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

\* \*  
\*



**Préfecture de la Marne**  
 Direction Départementale des Territoires et de l'Équipement  
 PRÉFET DE LA MARNE  
 Date: Juin 2023

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Commune de VANDIÈRES**

**PORTER A CONNAISSANCE**  
 Plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain

#444444 1:10000  
 MNT2010\_100\_10000000

**ASSETTEMENT**  
 REPRODUCTION INTERDITE  
 SOURCE: OGNIS-SCALES2010

**LEGENDE**

ZONAGE REGLEMENTAIRE	
R1	R5f
R2	R5cm
R3	B1
R4	B2

Règlement du  
**Plan Local d'Urbanisme de Vandières**

**ANNEXE N°2**  
**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION**  
**(PPRI) MARNE AVAL – SECTEUR EPERNAY**



## Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Marne aval – secteur Épernay

PAR DÉBORDEMENT DE LA RIVIÈRE **MARNE** POUR LA :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PAYSAGES DE LA CHAMPAGNE SUR LE TERRITOIRE  
DES COMMUNES DE :

**BINSON-ET-ORQUIGNY, BOURSALT, CHÂTILLON-SUR-MARNE, COURTHIÉZY, DAMERY, DORMANS,  
MAREUIL-LE-PORT, OEUILLY, REUIL, TROISSY, VANDIÈRES, VAUCIENNES, VENTEUIL, VERNEUIL,  
VINCELLES.**

PRESCRIT LE **12 OCTOBRE 2017**

### RÈGLEMENT (DOSSIER APPROUVÉ)

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral

En date du : 15 février 2022

Le Préfet



## TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
I.1 - Objectif du PPRI .....	7
I.2 - Objet du PPRI .....	7
I.3 - Champ d'application .....	7
I.4 - Le zonage du PPRI .....	7
I.5 - Les effets du PPRI .....	9
I.5.1 - PPRI, PLU et assurances .....	9
I.5.2 - Portée du règlement .....	9
I.5.3 - Révision du PPRI .....	10
I.5.4 - Les recours contre le PPRI .....	10
I.5.5 - Contenu du PPRI .....	10
<b>TITRE II - RÉGLEMENTATION DES PROJETS .....</b>	<b>11</b>
<b>II.1 - Dispositions applicables en zone ROUGE .....</b>	<b>12</b>
II.1.1 - Interdiction .....	12
II.1.2 - Constructions nouvelles et usage de sol .....	13
II.1.2.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	13
II.1.2.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	14
II.1.3 - Projets nouveaux liés à l'existant .....	16
II.1.3.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	16
II.1.3.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut être situé en dessous de la cote réglementaire* : .....	18
II.1.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement .....	19
II.1.4.1 Définition des cotes réglementaires .....	19
II.1.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti .....	19
II.1.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti .....	20
II.1.4.4 Pour tous les travaux touchant et les réseaux .....	21
II.1.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols .....	21
II.1.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m <sup>2</sup> .....	22
<b>II.2 - Dispositions applicables en zone MAGENTA .....</b>	<b>25</b>
II.2.1 - Interdiction .....	25
II.2.2 - Constructions nouvelles et usage de sol .....	26
II.2.2.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	26
II.2.2.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	28

\* cf glossaire

II.2.3 - Projets nouveaux liés à l'existant .....	29
II.2.3.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	29
II.2.3.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	31
II.2.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement .....	32
II.2.4.1 Définition des cotes réglementaires .....	33
II.2.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti .....	33
II.2.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti .....	33
II.2.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux .....	34
II.2.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols .....	35
II.2.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m <sup>2</sup> .....	36
<b>II.3 - Dispositions applicables en zone BLEU MOYEN .....</b>	<b>37</b>
II.3.1 - Interdiction .....	37
II.3.2 - Constructions nouvelles et usage de sol .....	38
II.3.2.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	38
II.3.2.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	39
II.3.3 - Projets nouveaux liés à l'existant .....	41
II.3.3.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	41
II.3.3.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	43
II.3.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement .....	44
II.3.4.1 Définition des cotes réglementaires .....	44
II.3.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti .....	44
II.3.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti .....	45
II.3.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux .....	46
II.3.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols .....	46
II.3.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m <sup>2</sup> .....	47
<b>II.4 - Dispositions applicables en zone BLEU CLAIR .....</b>	<b>49</b>
II.4.1 - Interdiction .....	49
II.4.2 - Constructions nouvelles et usage de sol .....	50
II.4.2.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	50
II.4.2.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	51
II.4.3 - Projets nouveaux liés à l'existant .....	52
II.4.3.1 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire* : .....	52

II.4.3.2 Projets dont le premier plancher habitable* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire* : .....	53
II.4.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement .....	54
II.4.4.1 Définition des cotes réglementaires .....	55
II.4.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti .....	55
II.4.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti .....	55
II.4.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux .....	56
II.4.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols .....	57
II.4.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m <sup>2</sup> .....	58
<b>TITRE III - MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE .....</b>	<b>59</b>
<b>III.1 - Plan Communal de Sauvegarde .....</b>	<b>59</b>
<b>III.2 - L'information préventive, une obligation d'information des maires .....</b>	<b>59</b>
<b>III.3 - Affichage et consignes de sécurité .....</b>	<b>60</b>
<b>III.4 - L'information des acquéreurs et locataires (IAL) .....</b>	<b>61</b>
<b>III.5 - Entretien des cours d'eau par les riverains et des ouvrages hydrauliques par les propriétaires .....</b>	<b>61</b>
<b>III.6 - Autres mesures .....</b>	<b>62</b>
<b>TITRE IV - MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS .....</b>	<b>63</b>
<b>IV.1 - Mesures obligatoires .....</b>	<b>63</b>
IV.1.1 - Obligations constructives et fonctionnelles sur les biens et activités existantes .....	63
IV.1.2 - Obligations pour les établissements recevant du public, les équipements d'intérêt général et les entreprises .....	63
IV.1.2.1 L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité pour les Établissements sensibles : .....	64
IV.1.2.2 L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité pour les autres établissements : .....	64
IV.1.2.3 L'élaboration d'un Plan de Continuité des Activités pour les entreprises ou services impliqués dans la gestion de crise : .....	64
IV.1.2.4 L'élaboration d'un Plan de Continuité des Activités pour les établissements sensibles et autres : .....	64
IV.1.2.5 L'élaboration de plan d'évacuation et d'alerte : .....	64
IV.1.3 - Mesures spécifiques aux campings, parcs résidentiels de loisirs, parcs de résidences mobiles de loisirs .....	65
<b>IV.2. Mesures recommandées .....</b>	<b>65</b>
<b>TITRE V - GLOSSAIRE .....</b>	<b>67</b>

\* cf glossaire

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### I.1 - OBJECTIF DU PPRI

Les objectifs du présent Plan de Prévention des risques inondation (PPRI) sont destinés à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux 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 pour ne pas augmenter le risque.

### I.2 - OBJET DU PPRI

Conformément à l'article L 562-1 du Code de l'Environnement, le présent PPRI a pour objet :

« 1 – de délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, et les zones non directement exposées mais où de nouveaux ouvrages, aménagements, constructions pourraient aggraver les risques ou en créer de nouveaux ;

2 – de réglementer dans ces zones tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ;

3 – de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones exposées aux risques et celles qui ne le sont pas directement ;

4 – de définir les mesures qui doivent être prises relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existant à la date de l'approbation du plan. ».

### I.3 - CHAMP D'APPLICATION

Conformément à l'article R562-2 du code de l'environnement, un arrêté préfectoral du 12 octobre 2017 modifié le 7 octobre 2020 a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque inondation sur le territoire des communes de d'Ay-Champagne (Ay, Bisseuil, Mareuil-sur-Ay), Binson-et-Orquigny, Boursault, Châtillon-sur-Marne, Chouilly, Courthiézy, Cumières, Damery, Dizy, Dormans, Épernay, Hautvillers, Magenta, Mardeuil, Mareuil-le-Port, Oeuilly, Oiry, Plivot, Reuil, Tours-sur-Marne, Troissy, Vandières, Vauciennes, Venteuil, Verneuil, Vincelles.

Le règlement du présent PPRI concerne la prévention du risque d'inondation de plaine lié aux crues par débordement de la rivière Marne dans le département de la Marne. Les autres types de risques naturels (remontée de nappe, ruissellement, etc.) ne sont donc pas pris en compte.

Il s'applique à la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne, sur le territoire des communes de Binson-et-Orquigny, Boursault, Châtillon-sur-Marne, Courthiézy, Damery, Dormans, Mareuil-le-Port, Oeuilly, Reuil, Troissy, Vandières, Vauciennes, Venteuil, Verneuil, Vincelles.

### I.4 - LE ZONAGE DU PPRI

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le zonage résulte de la grille d'évaluation suivante :

\* cf glossaire

Enjeux	Espaces urbanisés	Espaces peu ou non urbanisés		Cours d'eau
		Espaces non ou peu bâtis	Zones naturelles ou agricoles	
Aléas				
<b>Aléa fort et Aléa fort (surclassement)</b>	<b>Magenta constructions limitées avec prescription</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Bleu foncé inconstructible</b>
<b>Aléa moyen</b>	<b>Bleu moyen constructible avec prescription</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Bleu foncé inconstructible</b>
<b>Aléa faible</b>	<b>Bleu clair constructible avec prescription</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Bleu foncé inconstructible</b>
<b>Aléa exceptionnel</b>	<b>Bleu clair constructible avec prescription</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Rouge inconstructible</b>	<b>Bleu foncé inconstructible</b>

Les zones agricoles et les espaces naturels, dans lesquels peuvent se trouver des constructions isolées, des infrastructures routières et ferroviaires, ainsi que les plans d'eau, sont considérés comme des **zones d'expansion des crues** ;

Les espaces urbanisés se décomposent de la façon suivante :

- **Les espaces bâtis :**
  - les centres urbains ;
  - les zones urbaines ;
  - les zones industrielles ou commerciales, les zones d'activités ;
  - les équipements recevant du public (salle des fêtes, gymnase, école...) ;
  - les équipements d'intérêt général (station d'épuration, station de refoulement, station de pompage...) entourés d'espaces bâtis.

Les espaces peu ou non urbanisés se décomposent de la façon suivante :

- **Les espaces peu bâtis, peu équipés, peu aménagés rassemblent :**
  - les zones à urbaniser à long terme (sans orientation d'aménagement et de programmation définies) ;
  - les cimetières ;
  - les constructions isolées.
- **Les zones naturelles ou agricoles :**
  - les équipements d'intérêt général entourés de surface agricoles, viticoles zones naturelles boisées, etc. ;
  - les surfaces agricoles ou viticoles ;
  - les surfaces boisées (classées ou non) ;
  - les espaces ouverts recevant du public (terrains de sports ou de loisirs, camping etc) ;
  - les surfaces en eaux.

Il convient de se reporter à la note de présentation pour plus de précisions.

## **I.5 - LES EFFETS DU PPRI**

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'Environnement, les dispositions du règlement du présent PPRI consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des prescriptions et des recommandations destinées à prévenir les dommages sur les biens et activités existants ou à venir.

Le règlement du présent PPRI s'appuie sur la carte de zonage établie à partir du croisement entre la cartographie des enjeux définis avec les collectivités et la cartographie des aléas.

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du règlement du présent PPRI sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage\* ou du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par les projets visés. Les propriétaires sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

### **I.5.1 - PPRI, PLU et assurances**

Conformément à l'article L 562-3 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles est approuvé par arrêté préfectoral après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et après avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles il doit s'appliquer.

Conformément à l'article L 562-4 du code de l'Environnement, **le présent PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique**. À ce titre, il doit être **annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) dans le délai de 3 mois à compter de son approbation**, conformément à l'article L.153-60 du code de l'Urbanisme.

Les dispositions du règlement du présent PPRI ne préjugent pas de règles d'urbanisme éventuellement plus restrictives, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme de chacune des communes concernées, ou par d'autres réglementations.

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

De plus, l'article L 125-6 du code des assurances prévoit qu'en cas de violation des règles administratives en vigueur tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle, la garantie de l'assuré contre les effets de telles catastrophes sur les biens faisant l'objet de contrats ne s'impose plus aux entreprises d'assurance.

### **I.5.2 - Portée du règlement**

Le règlement du présent PPRI est opposable à toute personne publique ou privée, qui désire entreprendre des constructions, installations ou travaux lorsque ceux-ci ne sont pas interdits par d'autres textes (lois, décrets, règlements...). Il s'applique donc sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur.

En particulier, en présence d'un PLU, ce sont les dispositions les plus restrictives du PLU ou du présent PPRI qui s'appliquent.

Le fait qu'une propriété soit située en dehors d'un zonage réglementé par le PPRI ne signifie pas obligatoirement qu'elle n'est pas soumise au risque d'inondation. En particulier en cas de projet de construction ou d'aménagement situé à proximité immédiate d'une zone réglementée, il est conseillé de vérifier les cotes de ce projet par rapport à la cote de référence.

\* cf glossaire

### **I.5.3 - Révision du PPRI**

Le présent PPRI pourra être modifié ultérieurement pour tenir compte d'une évolution significative de la connaissance et du contexte. Ainsi, conformément à l'article L 562-4-1 du code de l'Environnement, sont possibles :

- une révision partielle du présent PPRI lorsque la révision ne porte que sur une partie du territoire couvert par le plan. La concertation, les consultations et l'enquête publique sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite ;
- une modification partielle du présent PPRI dans la mesure où la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Cette modification simplifiée a été instituée par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle 2 ». La procédure de modification peut notamment être utilisée pour rectifier une erreur matérielle, modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation, modifier les documents graphiques (zonage réglementaire) pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait (par exemple, études hydrauliques venant préciser le niveau de l'aléa inondation).

### **I.5.4 - Les recours contre le PPRI**

Les dispositions du présent PPRI valent servitude d'utilité publique et entraînent, par leur annexion aux documents d'urbanisme des communes, des limitations aux droits de construire. Dès lors, l'arrêté qui approuve le présent PPRI est susceptible de faire l'objet d'un recours devant la juridiction administrative compétente dans le délai de deux (2) mois à compter de la date de publication au registre des actes administratifs.

### **I.5.5 - Contenu du PPRI**

Le présent PPRI comporte les documents suivants :

- **la note de présentation avec notamment en annexes la cartographie des phénomènes historiques, de l'aléa et des enjeux ;**
- **les documents cartographiques** pour chaque commune délimitant les zones exposées aux risques (la cartographie du zonage réglementaires) ;
- **le règlement** précisant, pour les zones exposées :
  - les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables ;
  - les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde ;
  - les mesures sur les biens et activités existants.

## TITRE II - RÉGLEMENTATION DES PROJETS

Au sens du règlement du présent PPRI est considéré comme « **projet** », l'**ensemble des projets nouveaux ou concernant des biens et activités existants**, à savoir :

- toute construction, ouvrage, aménagement ou exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ;
- toute extension de bâtiment existant ;
- tous travaux, toute installation, toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, toute reconstruction après sinistre...

Les prescriptions du présent PPRI sont obligatoires dès que les projets correspondants sont prévus puis mis en œuvre.

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

Les maîtres d'ouvrage\* s'engagent par ailleurs à respecter les règles de construction définies ci-après.

Les règles de constructions définies ci-après sont sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage et des professionnels qui interviennent pour leur compte. Leur non-respect, outre le fait qu'il constitue un délit, peut justifier une non indemnisation des dommages causés en cas de crue (article L 125-6 du Code des Assurances).

Pour les travaux de construction nouvelle, de reconstruction ou encore de réhabilitation, le risque inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Lorsqu'un projet global d'aménagement\* ou une construction\* se situe dans le périmètre de plusieurs zones réglementaires, le règlement de la zone la plus restrictive impactée par tout ou partie du projet s'appliquera. La surface inondée du terrain d'assiette sera la somme des surfaces réglementaires des zones impactées par le projet.

Par exemple si la construction envisagée se situe à la fois dans une zone Magenta, une zone Bleu Moyen et une zone Bleu Clair, c'est le règlement de la zone Magenta qui s'appliquera. La surface inondée du terrain d'assiette sera la somme des surfaces inondées des zones Magenta, Bleu Moyen et Bleu Clair de l'ensemble des parcelles visées par le document de demande d'autorisation d'urbanisme.

En application de l'article R 431-9 du Code de l'Urbanisme, les **cotes des plans** figurant dans les demandes de permis de construire, doivent être rattachées au système de **nivellement général de la France** (NGF).

\* cf glossaire

## II.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

LA ZONE ROUGE correspond aux enjeux suivants, soumis à l'aléa\* inondation (fort, moyen, faible et exceptionnel) :

R  
O  
U  
G  
E

- **aux espaces non urbanisés, espaces non ou peu bâtis, peu équipés et peu aménagés** (les constructions isolées, les espaces verts, terrains de sports ou de loisirs, campings, cimetière, les équipements d'intérêt général en zone non-urbanisée...);
- **aux zones naturelles, agricoles et boisées** ;
- **aux différentes surfaces en eaux** (étang, gravière ... hors bassin de STEP\* et piscines) ;
- **aux différents cours d'eau** rivière, ruisseaux, canal, représentés en bleu foncé sur les cartes réglementaires.

Il s'agit de secteurs qu'il convient de préserver en l'état puisqu'ils remplissent une fonction de stockage d'eau en cas de crue centennale.

Cela implique une interdiction générale des constructions nouvelles. Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions sont limitées. Le changement de destination de locaux introduisant une vulnérabilité plus grande est interdit.

### II.1.1 - Interdiction

Toutes constructions nouvelles, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés au II.1.2 et II.1.3 du règlement du présent PPRI sont interdits.

Sont notamment interdits :

- la création de nouveaux logements ;
- la création d'établissements sensibles\* ;
- les changements de destination\* qui accroissent la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque inondation ;
- tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture situés sous la cote de référence pour les constructions existantes ou déjà autorisées avant approbation du présent PPRI ;
- l'aménagement de sous-sol existant enterré ou semi-enterré ou en rez de jardin en locaux d'habitation ;
- toute reconstruction après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation, à l'exception des constructions ou installations liées à la voie d'eau (activités portuaires, stations de pompage, maisons éclésiastiques, écluses, barrages...), et à l'exception des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques...);
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de caravanes et de camping-cars soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'Urbanisme ;
- la création de tout nouveau terrain de camping, de parc résidentiel de loisirs, de parc d'habitation légère de loisirs, de parc de résidences mobiles de loisirs et de caravanes (section 6 du code de l'urbanisme « Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes » articles R111-31 à R111-50) ;

- l'installation d'habitations légères de loisirs et autres constructions légères à usage d'habitation (bungalows, mobil-home, cabanon...) hors des parcs de loisirs et de terrains de camping existants ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) ;
- la création ou l'extension d'aires de dépôt ou de stockage de déchets, de produits sensibles à l'eau ou polluants, les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les clôtures\* ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;
- la construction d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries...) ;
- la création d'établissements recevant du public à l'exception de ceux de plein air (terrain de foot, terrain de tennis ouvert, stade, zone de loisirs expressément cités dans les autorisations du présent PPRI ;
- la création de bâtiment d'élevage, de refuge animalier et de stockage de produits de culture (à l'exception de ceux liés à l'aquaculture et à la pisciculture) ;
- l'implantation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) sur un site nouveau à l'exception des carrières visées à l'article II.1.2.2 ;
- les travaux d'extension et aménagement des sites existants d'ICPE à l'exception de ceux concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations ;
- l'édification de digues ou autres ouvrages hydrauliques, sauf ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et visant à protéger les biens et les personnes et/ou la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

### **II.1.2 - Constructions nouvelles et usage de sol**

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au II.1.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.1.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier le respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.1.2.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les constructions, les installations et les équipements d'intérêt collectif et service public<sup>1</sup> et strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration, lagunes, constructions industrielles concourant à la production d'énergie...), sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et

<sup>1</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

économiquement ;

- que ces constructions ou installations ne soient pas destinées à recevoir du public ou nécessaires à la gestion de crise\* ;
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles et d'utiliser des matériaux adaptés au risque ;
- qu'il n'y ait pas de création de logement.

**Les constructions, installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des infrastructures ferroviaires**, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (bâtiment d'entretien de matériel ferroviaire...), sous réserve

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement,
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles,
- d'utiliser des matériaux adaptés au risque et de démontrer la transparence hydraulique ;

**Les constructions nouvelles strictement liées à l'exploitation et à la gestion de la voie d'eau ;**

**L'installation de bungalows, mobil-home dans les campings déjà existants** sous réserve que les campings disposent d'un dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes et de ne pas augmenter la capacité d'accueil du camping.

### **II.1.2.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* ;**

**Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface au sol\* en zone inondable destinées à un usage de remise** (abris de jardins...) sous réserve qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux et de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou polluants ;

**Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol\* en zone inondable pour la pratique d'activités de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente\*** (cabane de chasse, jeux, structures pour enfants...), sous réserve de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau et qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, de disposer d'un accès au-dessus de la cote réglementaire pour les espaces fermés et de comporter un affichage pérenne sur le risque ;

**Les constructions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>2</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture qui sont interdits en zone inondable** strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole\* et sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles à l'eau ou polluants, de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale des bâtiments situés en zone inondable ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ou une surface maximale de 300 m<sup>2</sup> sous réserve de démontrer la transparence hydraulique pérenne (ouverture du hangar, évacuation du matériel, etc.) ou de présenter des mesures compensatoires.

<sup>2</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**La création de carrières**, sous réserve que l'aménagement ne génère ni remblais, ni obstacles à l'écoulement des eaux et sous réserve que les structures nécessaires à leur exploitation soient mises hors d'eau ou fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux. Les dépôts temporaires de matériaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient évacués avant le débordement sur le terrain ou qu'une étude spécifique ait démontré la neutralité hydraulique du projet. L'implantation de constructions légères strictement nécessaires à l'**activité des carrières** (de type bungalow de chantier, toilettes...) est possible sous réserve qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux et de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau ou polluant ;

**Les bassins d'orage** soumis à la rubrique 3.2.3.0 du code de l'environnement, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, et à réduire les risques à l'échelle du bassin versant ;

**Les infrastructures de transport d'intérêt général**, sous réserve de démontrer la transparence hydraulique ;

**La création de parkings** de surface, sous réserve de ne pas générer de remblai ni d'obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les piscines hors-sol non couvertes ou à couverture légère amovible d'une surface de plancher\* de moins de 20 m²**, sous réserve d'être fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;

**Les piscines enterrées et fondées**, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les aménagements à vocation sportive de plein air\* ou de loisirs de plein-air\***, sous réserve qu'ils ne génèrent ni remblais, ni obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions située en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**La création de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire**, sous réserve de la mise en place :

- d'un système de fermeture transparent hydrauliquement, empêchant toute entrée dans la zone de loisirs ;
- d'un balisage de la zone lors des épisodes de crue ;
- d'une information sur les crues ;
- mise en place d'un système d'alerte intégré au PCS de la commune.

\* cf glossaire

### II.1.3 - Projets nouveaux liés à l'existant

Sont autorisés, sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou n'en crée pas de nouveaux et du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.1.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.1.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.1.3.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les extensions des installations et des équipements d'intérêt collectif et service public<sup>3</sup> et directement liées aux mises aux normes des installations et équipements existants sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- le projet ne crée pas de nouveau logement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable soit limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les extensions ne soient pas destinées à recevoir du public ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

Les extensions\*, annexes et dépendances des bâtiments d'habitation existants<sup>4</sup>, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- le projet ne crée pas de nouveau logement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* et limitée à 150 m<sup>2</sup> en zone inondable (bâtiment existant et extension) ;
- les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

3 Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

4 Au sens de la sous-rubrique logement définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes techniques ou sanitaires sont autorisées ;

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'activités<sup>5</sup> existants**, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- le projet ne crée pas de nouveau logement ni d'hébergement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) située en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- la surface au sol\* totale, en zone inondable, des extensions, annexes et dépendances réalisées à compter de la date d'approbation du présent PPRI ne dépasse pas 20 % de la surface au sol\* initiale en zone inondable ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les extensions des bâtiments d'élevage** ou de stockage de produits de culture directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole et sous réserve des prescriptions suivantes :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- que la surface au sol\* totale en zone inondable des bâtiments existants des extensions, annexes et dépendances réalisées à compter de la date d'approbation du présent PPRI ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*, limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les constructions et extensions de bâtiments d'élevage liés à l'aquaculture et à la pisciculture** sous réserve de ne pas présenter d'obstacle aux écoulements des eaux ;

**La reconstruction des bâtiments existants après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation**, sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant destruction ;

**La reconstruction des bâtiments existants** à la suite d'une **démolition volontaire** sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition ;

<sup>5</sup> Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les changements de destination\* de plancher situés au-dessus de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée, et sous réserve d'une réduction de vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.1.4.

### **II.1.3.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut être situé en dessous de la cote réglementaire\* :**

Les extensions destinées à un usage de garage, remise ou véranda (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* et limitée à 150 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants ;
- les planchers fonctionnels soient situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant

Les extensions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>6</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture qui sont interdits en zone inondable directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole\* et sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale des bâtiments existants, extensions, annexes et dépendances situés en zone inondable ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ou une surface maximale de 300 m<sup>2</sup> et de démontrer la transparence hydraulique pérenne (ouverture du hangar, évacuation du matériel, etc.) ou de présenter des mesures compensatoires.

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

Les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et nouvelle construction) située en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

L'extension de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire sous réserve de la mise en place d'un système de fermeture empêchant toute entrée dans la zone de loisirs et le balisage de la zone lors des épisodes de crue ainsi que la mise en place d'une information sur ces crues ;

<sup>6</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**L'extension des installations nécessaires à l'activité d'un camping existant** (sanitaires, accueil) ou directement liée aux mises aux normes ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité sous réserve :

- que la surface totale au sol (bâtiments existants et extension) en zone inondable soit limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* et limitée à 60 m<sup>2</sup> ;
- de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de la mise à jour du cahier des prescriptions défini au IV.1.3.

**L'extension de la surface d'un camping**, sous réserve de ne pas augmenter la capacité du camping et de la mise à jour des documents visés au IV.1.3 ;

**Les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion des bâtiments existants**, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée et d'utiliser des matériaux et techniques de construction permettant de réduire la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.1.4 ;

**Les changements de destination\* de plancher** situés en dessous de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.1.4 .

#### **II.1.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement**

Les éléments ci-dessous concernent des prescriptions applicables dans le cadre des travaux de reconstruction de réhabilitation, de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment, des extensions de constructions et de constructions nouvelles autorisées. Sur les biens existants, le titre IV du règlement du présent PPRI définit les mesures obligatoires ou recommandées dès l'approbation du présent PPRI.

Pour les travaux de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination ou encore de réhabilitation, le risque inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Les porteurs de projet devront apporter la justification de la prise en compte des dispositions du règlement du présent PPRI (articles II.1.4.2, II.1.4.3, II.1.4.4 et II.1.4.5) par la production, d'une attestation au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

##### **II.1.4.1 Définition des cotes réglementaires**

**La cote réglementaire** est la cote de référence augmentée :

- de 20 cm pour le premier niveau de surface habitable ou fonctionnelle ;
- de 50 cm pour les équipements vulnérables (compteur électrique, chaudière...).

##### **II.1.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et travaux de réhabilitation :

**La mise hors d'eau du premier niveau utile** par le relèvement des seuils ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (c'est-à-dire en dessous de la cote réglementaire du présent PPRI) ;

\* cf glossaire

La mise en place d'un dispositif d'au minimum **une ouverture manuelle par niveau**, en cas de dispositif de volets électriques, donnant dans la mesure du possible sur les voies ;

**L'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion** permettant d'assurer la résistance à l'immersion et à une période d'immersion plus ou moins longue pour tous les éléments en dessous de la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des armoires et coffrets d'alimentation électrique ;**

**La mise hors d'eau des alimentations et coffrets téléphoniques ;**

**La réalisation des aires de stationnement** de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**La fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage, conteneurs, cuve, etc. ;

**L'élagage des arbres** de manière à ne pas créer d'obstacles aux écoulements des eaux de crue.

### ***II.1.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti***

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction et pour les constructions nouvelles autorisées :

Le **premier niveau de surface habitable ou fonctionnel\*** devra être situé **au-dessus de la cote réglementaire\*** dans le cas où cette prescription est précisée dans les dispositions applicables à la zone ROUGE ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de techniques et de matériaux permettant d'assurer sa résistance à l'immersion** et à une période d'immersion plus ou moins longue ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre étanches ou insensibles à l'eau** : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres ;

**La résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment ;

Les vides sanitaires devront permettre la transparence hydraulique et seront aérés, vidangeables, non transformables, non aménageables et non habitables. Les sous-sols doivent rester inondables et être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue ;

**La résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestage, armatures, etc.) ;

**La résistance des murs aux pressions hydrostatiques**, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote réglementaire et arase étanche (coupeur de capillarité) ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), l'étanchéification des murs extérieurs.

#### **II.1.4.4 Pour tous les travaux touchant et les réseaux**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction ou de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et travaux de réhabilitation et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Les réseaux techniques** doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables du bâtiment ;

**La mise hors d'eau des installations de chauffage collectif et des chaudières individuelles** et l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques** par rapport à la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des postes Moyenne Tension et Basse Tension**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs particuliers. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante ;

Des travaux permettant **d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles ;

L'installation de **clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissements (eaux usées et eaux pluviales) ou tout autre dispositif empêchant la remontée des eaux de crue dans les réseaux privés ;

**Le verrouillage des tampons d'assainissement** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau ») ;

L'installation de **groupes de secours hors d'eau** pour les équipements collectifs ;

L'implantation **au-dessus de la cote réglementaire** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique, pour **toutes les installations flottantes** (cuves, citernes). Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture automatique sous l'effet de pression hydrostatique. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).

#### **II.1.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols**

Sont prescrits :

La mise en place de **plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les campings, parc résidentiel de loisirs, parc de résidences mobiles de loisirs et zone de loisirs. Pour ces mêmes établissements, un dispositif d'alerte, d'information et d'évacuation des personnes devra être installé (cf IV.1.3) ;

\* cf glossaire

R  
O  
U  
G  
E

**La matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants** (par des balises visibles et robustes) ;

**La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits dangereux, polluants, périssables ou sensibles à l'humidité** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, etc.) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**Le scellement ou l'ancrage** au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables (mobilier urbain, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, etc.) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**L'évacuation des stocks de matières inertes non scellés** (déchets verts, stockage ou produits d'exploitation de bois, etc.) avant que le terrain ne soit inondé afin d'éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux, qu'elles endommagent les ouvrages ou enjeux situés à l'aval ou qu'elles augmentent le risque d'inondation ;

**Les aires de stationnement devront être réalisées de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;**

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**Le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

#### **II.1.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol\* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>**

Sont prescrits pour tout projet d'une surface au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup> :

**La compensation de tout volume soustrait au lit majeur** (situé entre le terrain naturel et la cote de référence du présent PPRI) lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux autorisés par le règlement du présent PPRI par un volume équivalent en zone inondable proche, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale ;

Ces compensations ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux ou déstabiliser les terrains voisins.

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable**, il est demandé un document attestant et justifiant la transparence hydraulique totale du projet et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion de crue. Ce document devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 400 m<sup>2</sup> en zone**

**inondable (lit majeur)**, il est demandé une étude détaillant les impacts sur la ligne d'eau en amont et en aval, sur les écoulements et les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion des crues et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment. Ce document est obligatoire et devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour rappel, cette compensation n'exonère pas le porteur de projet de l'examen des autres impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique définis à l'article R214-1 du code de l'environnement et notamment à la rubrique 3.3.1.0 « assèchement, mises en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ».

R  
O  
U  
G  
E

---

\* cf glossaire

R  
O  
U  
G  
E

## II.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MAGENTA

LA ZONE MAGENTA correspond aux zones urbaines déjà équipées et bâties soumises à un aléa fort et dans lesquelles il subsiste des « dents creuses ». Il s'agit donc des secteurs où le risque est le plus important, mais où l'urbanisation est irréversible.

Le développement urbain de ces secteurs doit donc être strictement contrôlé afin, d'une part, de maintenir le champ d'expansion des crues et, d'autre part, de ne pas aggraver la vulnérabilité de ces zones.

Ceci implique que les constructions nouvelles peuvent être autorisées, mais limitées dans la mesure où il s'agit de compléter le tissu urbain dans les espaces de type « dents creuses ». Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions sont également limitées. Le changement d'affectation de locaux introduisant une vulnérabilité plus grande est interdit.

M  
A  
G  
E  
N  
T  
A

### II.2.1 - Interdiction

Toutes constructions nouvelles, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés au II.2.2 et II.2.3 du règlement du présent PPRI sont interdits.

#### Sont notamment interdits :

- la création d'établissements sensibles\* ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque inondation ;
- tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture situés sous la cote de référence pour les constructions existantes ou déjà autorisées avant approbation du présent PPRI ;
- l'aménagement de sous-sol existant enterré ou semi-enterré ou en rez de jardin en locaux d'habitation ;
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de caravanes et de camping-cars soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'Urbanisme ;
- la création de tout nouveau terrain de camping, de parc résidentiel de loisirs, de parc d'habitation légère de loisirs, de parc de résidences mobiles de loisirs et de caravanes (section 6 du code de l'urbanisme « Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes » articles R111-31 à R111-50) ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs et autres constructions légères à usage d'habitation (bungalows, mobil-home, parcs résidentiels de loisirs) hors des parcs de loisirs et de terrains de camping existants ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) ;
- la création ou l'extension d'aires de dépôt ou de stockage de déchets, de produits sensibles à l'eau ou polluants, les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les clôtures\* ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;
- la construction d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries...) ;

\* cf glossaire

- la création d'établissements recevant du public à l'exception de ceux de plein air (terrain de foot, terrain de tennis ouvert, stade, zone de loisirs expressément cités dans les autorisations du présent PPRI ;
- la création de bâtiment d'élevage, de refuge animalier et de stockage de produits de culture (à l'exception de ceux liés à l'aquaculture et à la pisciculture) ;
- l'implantation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) sur un site nouveau ;
- les travaux d'extension et aménagement des sites ICPE existants à l'exception de ceux concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations ;
- l'édification de digues ou autres ouvrages hydrauliques, sauf ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et visant la protection des biens et des personnes et/ou la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

### **II.2.2 - Constructions nouvelles et usage de sol**

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.2.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.2.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.2.2.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les constructions, les installations et les équipements d'intérêt collectif et service public<sup>7</sup> et strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, station d'épuration, lagune, constructions industrielles concourant à la production d'énergie...), sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- que ces constructions ou installations ne soient pas destinées à recevoir du public ou nécessaire à la gestion de crise\* ;
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles et d'utiliser des matériaux adaptés au risque ;
- qu'il n'y ait pas de création de logement.

Les constructions, installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des infrastructures ferroviaires, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (bâtiment d'entretien de matériel ferroviaire...), sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et

<sup>7</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

économiquement ;

- de mettre hors d'eau les équipements sensibles ;
- d'utiliser des matériaux adaptés au risque ;
- de démontrer la transparence hydraulique ;

**Les constructions nouvelles strictement liées à l'exploitation et à la gestion de la voie d'eau ;**

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation<sup>8</sup>** permettant de compléter le tissu urbain (**dent creuse**) dès lors que la parcelle accueillant la construction se situe le long d'une voirie disposant des réseaux nécessaires. Sous réserve que ces constructions ou opérations d'aménagement respectent les prescriptions suivantes :

- **Dans le cadre d'un projet simple :**
  - il ne peut être créé qu'un seul logement par unité foncière\* ;
  - la surface au sol\* totale des constructions en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
  - les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.
- **Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, permis d'aménager, permis de construire d'un ensemble de bâtiments,** la construction de plusieurs logements est possible sous réserve :
  - d'une conception de l'aménagement permettant la sécurité des personnes et des biens, un retour rapide à une situation normale, des dispositions en matière de sensibilisation des populations en matière d'alerte et de gestion de crise ;
  - qu'il n'existe pas de solution d'implantation alternative à l'échelle du bassin de vie (territoire de la commune) ;
  - la surface au sol\* totale des constructions en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
  - les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

MAGENTA

**Les constructions nouvelles à usage d'activités<sup>9</sup>,** permettant de compléter le tissu urbain (**dent creuse**) dès lors que la parcelle accueillant la construction se situe le long d'une voirie disposant des réseaux nécessaires. Sous réserve que ces constructions respectent les prescriptions suivantes :

- il ne peut être créé qu'un seul logement par unité foncière\* ;
- il ne peut être créé des locaux d'hébergement (hôtel, gîte ...) ;
- la surface au sol\* en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;

8 Au sens de la sous-rubrique « logement » définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

9 Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**II.2.2.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

**Les constructions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants ;
- les planchers fonctionnels soient situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol\* en zone inondable pour la pratique d'activités de loisirs non destinées à une occupation humaine permanente\***(jeux, structures pour enfants...), sous réserve de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau et qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, de disposer d'un accès au-dessus de la cote réglementaire pour les espaces fermés et de comporter un affichage pérenne sur le risque ;

**Les constructions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>10</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture qui sont interdits en zone inondable** strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole\* et sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants, de matériels sensibles à l'eau et non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale en zone inondable des bâtiments existants extensions, annexes et dépendances ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**Les bassins d'orage** soumis à la rubrique 3.2.3.0 du code de l'environnement, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, et à réduire les risques à l'échelle du bassin versant ;

**Les infrastructures de transport d'intérêt général** sous réserve de démontrer la transparence hydraulique ;

**La création de parkings** de surface, sous réserve de ne pas générer de remblai ni d'obstacles à

<sup>10</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

l'écoulement des eaux ;

**Les piscines hors-sol non couvertes ou à couverture légère amovible d'une surface de plancher\* de moins de 20 m²**, sous réserve d'être fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;

**Les piscines enterrées et fondées**, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les aménagements à vocation sportive ou de loisirs**, sous réserve qu'ils ne génèrent ni remblais, ni obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions située en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**La création de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire** sous réserve de la mise en place d'un système de balisage de la zone lors des épisodes de crue ainsi que la mise en place d'une information sur ces crues.

MAGENTA

### **II.2.3 - Projets nouveaux liés à l'existant**

Sont autorisés, sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou n'en crée pas de nouveaux et du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.2.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.2.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.2.3.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les extensions des installations et des équipements d'intérêt collectif et service public<sup>11</sup> existants autres que des établissements sensibles\*, d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise et directement liées aux mises aux normes des installations et équipements existants sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- le projet ne crée pas de nouveau logement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- que les extensions ne soient pas destinées à recevoir du public ;

<sup>11</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**L'extension des établissements sensibles\*, d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise**, qui serait rendue nécessaire pour la mise aux normes de ces établissements, sous réserve que :

- pour les établissements sensibles, cette extension n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement ;
- pour les établissements de secours ou nécessaires à la gestion de crise, l'extension du projet permette la résilience de l'établissement face aux inondations et la continuité de l'activité pendant la crue (cf les règles de constructions chapitre II.2.4) ;
- dans le cadre d'opération de mise aux normes nécessitant la démolition partielle de bâtiments, la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition.

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'habitation existants<sup>12</sup>** sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- le projet ne crée pas de nouveau logement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes techniques ou sanitaires sont autorisées ;

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'activités<sup>13</sup> existants**, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- le projet ne crée pas de nouveau logement ni d'hébergement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

12 Au sens de la sous-rubrique logement définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

13 Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les extensions des bâtiments d'élevage** ou de stockage de produits de culture directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole et sous réserve des prescriptions suivantes :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- que la surface au sol\* totale en zone inondable bâtiments existants, des extensions, annexes et dépendances réalisées à compter de la date d'approbation du présent PPRI ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* .

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les constructions et extensions de bâtiments d'élevage liés à l'aquaculture et à la pisciculture**, sous réserve de ne pas présenter d'obstacle aux écoulements des eaux ;

**La reconstruction des bâtiments existants après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation**, sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant destruction ;

**La reconstruction des bâtiments existants** à la suite d'une **démolition volontaire** sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition ;

**Les changements de destination\* de plancher** situés au-dessus de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.2.4.

### **II.2.3.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

**Les extensions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants ;
- les planchers fonctionnels soient situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les extensions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>14</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage**

<sup>14</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**et de stockage de produits de culture qui sont interdits en zone inondable** directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole\* et sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale des bâtiments existants, extensions, annexes et dépendances situés en zone inondable ne dépasse pas la limite de 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

MAGENTA

Pour les constructions existantes qui ont atteint ces limites à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et nouvelle construction) située en zone inondable est limitée à 20 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**L'extension de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire** sous réserve de la mise en place d'un balisage de la zone inondable lors des épisodes de crue ainsi que la mise en place d'une information sur ces crues ;

**Les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion des bâtiments existants**, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée, d'utiliser des matériaux et techniques de construction permettant de réduire la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.2.4 ;

**Les changements de destination\* de plancher** situés en dessous de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.2.4.

## **II.2.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement**

Les éléments ci-dessous concernent des prescriptions applicables dans le cadre des travaux de reconstruction de réhabilitation, de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment, des extensions de constructions et de constructions nouvelles autorisées. Sur les biens existants le titre IV du règlement du présent PPRI définit les mesures obligatoires ou recommandées dès l'approbation du présent PPRI.

Pour les travaux de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination ou encore de réhabilitation, le risque inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Les porteurs de projet devront apporter la justification de la prise en compte des dispositions du règlement du présent PPRi (articles II.2.4.2, II.2.4.3, II.2.4.4 et II.2.4.5) par la production, d'une attestation au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

#### **II.2.4.1 Définition des cotes réglementaires**

**La cote réglementaire** est la cote de référence augmentée :

- de 20 cm pour le premier niveau de surface habitable ou fonctionnelle ;
- de 50 cm pour les équipements vulnérables (compteur électrique, chaudière...).

#### **II.2.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et de travaux de réhabilitation :

**La création d'accès de sécurité pour les Établissements Recevant du Public et les logements collectifs**, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement ;

**La mise hors d'eau du premier niveau utile** par le relèvement des seuils ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (c'est-à-dire en dessous de la cote réglementaire du présent PPRi) ;

La mise en place d'un dispositif d'au minimum **une ouverture manuelle par niveau**, en cas de dispositif de volets électriques, donnant dans la mesure du possible sur les voies ;

**L'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion** permettant d'assurer la résistance à l'immersion et à une période d'immersion plus ou moins longue pour tous les éléments en dessous de la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des armoires et coffrets d'alimentation électrique ;**

**La mise hors d'eau des alimentations et coffrets téléphoniques ;**

**La réalisation des aires de stationnement** de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**La fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage, conteneurs, cuve, etc. ;

**L'élagage des arbres** de manière à ne pas créer d'obstacles aux écoulements des eaux de crue.

#### **II.2.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Le premier niveau de surface habitable ou fonctionnel\*** devra être situé **au-dessus de la cote réglementaire\*** dans le cas où cette prescription est précisée dans les dispositions applicables à la zone MAGENTA ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de techniques et de matériaux permettant d'assurer sa résistance à l'immersion** et à une période d'immersion plus ou moins longue ;

\* cf glossaire

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre étanches ou insensibles à l'eau** : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres ;

**La résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment ;

Les vides sanitaires devront permettre la transparence hydraulique et seront aérés, vidangeables, non transformables, non aménageables et non habitables. Les sous-sols doivent rester inondables et être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue ;

**La résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestage, armatures, etc.) ;

**La résistance des murs aux pressions hydrostatiques**, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote réglementaire et arase étanche (coupeur de capillarité) ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), l'étanchéification des murs extérieurs.

M  
A  
G  
E  
N  
T  
A

#### **II.2.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction ou de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et travaux de réhabilitation et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Les réseaux techniques** doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables du bâtiment ;

**La mise hors d'eau des installations de chauffage collectif et des chaudières individuelles** et l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques** par rapport à la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des postes Moyenne Tension et Basse Tension**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs particuliers. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante ;

Des travaux permettant **d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles ;

L'installation de **clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissements (eaux usées et eaux pluviales) ou tout autre dispositif empêchant la remontée des eaux de crue dans les réseaux privés ;

**le verrouillage des tampons d'assainissement** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau ») ;

L'installation de **groupes de secours hors d'eau** pour les équipements collectifs ;

L'implantation **au-dessus de la cote réglementaire** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique, pour **toutes les installations flottantes** (cuves, citernes). Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture automatique sous l'effet de pression hydrostatique. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).

#### **II.2.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols**

Sont prescrits :

La mise en place de **plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les campings, parc résidentiel de loisirs, parc de résidences mobiles de loisirs et zone de loisirs. Pour ces mêmes établissements, un dispositif d'alerte, d'information et d'évacuation des personnes devra être installé (cf IV.1.3) ;

La mise en place d'un **dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes** pour les établissements recevant du public ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les logements de type collectif et les Établissements Recevant du Public (ERP) seront mis en place ;

**La matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants** (par des balises visibles et robustes) ;

**La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits dangereux, polluants, périssables ou sensibles à l'humidité** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, etc.) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**Le scellement ou l'ancrage** au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables (mobilier urbain, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, etc.) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**L'évacuation des stocks de matières inertes non scellés** (déchets verts, stockage ou produits d'exploitation de bois, etc.) avant que le terrain ne soit inondé afin d'éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux, qu'elles endommagent les ouvrages ou enjeux situés à l'aval ou qu'elles augmentent le risque d'inondation ;

**Les aires de stationnement devront être réalisées de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;**

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**Le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

#### **II.2.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol\* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>**

Sont prescrits pour tout projet d'une surface au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup> :

**La compensation de tout volume soustrait au lit majeur** (situé entre le terrain naturel et la cote de référence du présent PPRI) lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux autorisés par le règlement du présent PPRI par un volume équivalent en zone inondable proche, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale ;

Ces compensations ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux ou déstabiliser les terrains voisins.

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable**, il est demandé un document attestant et justifiant la transparence hydraulique totale du projet et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion de crue. Ce document devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable (lit majeur)**, il est demandé une étude détaillant les impacts sur la ligne d'eau en amont et en aval, sur les écoulements et les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion des crues et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment. Ce document est obligatoire et devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour rappel, cette compensation n'exonère pas le porteur de projet de l'examen des autres impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique définis à l'article R214-1 du code de l'environnement et notamment à la rubrique 3.3.1.0 « assèchement, mises en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ».

## II.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU MOYEN

LA ZONE BLEU MOYEN concerne les secteurs urbanisés où l'aléa est moyen. Dans cette zone, le développement reste autorisé sous conditions.

Les divers projets ne peuvent conduire à augmenter la vulnérabilité des occupants ou des biens. Il s'agit donc de permettre l'urbanisation de ces secteurs tout en prenant en compte le risque inondation dans l'aménagement par des prescriptions (obligatoires).

### II.3.1 - Interdiction

Toutes constructions nouvelles, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés au II.3.2 et II.3.3 du règlement du présent PPRI sont interdits.

Sont notamment interdits :

- la création d'établissements sensibles\* ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque inondation ;
- tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture situés sous la cote de référence pour les constructions existantes ou déjà autorisées avant approbation du présent PPRI ;
- l'aménagement de sous-sol existant enterré ou semi-enterré ou en rez de jardin en locaux d'habitation ;
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de caravanes et de camping-cars soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'Urbanisme ;
- la création de tout nouveau terrain de camping, de parc résidentiel de loisirs, de parc d'habitation légère de loisirs, de parc de résidences mobiles de loisirs et de caravanes (section 6 du code de l'urbanisme « Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes » articles R111-31 à R111-50) ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs et autres constructions légères à usage d'habitation (bungalows, mobil-home, parcs résidentiels de loisirs) hors des parcs de loisirs et de terrains de camping existants ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) ;
- la création ou l'extension d'aires de dépôt ou de stockage de déchets, de produits sensibles à l'eau ou polluants, les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les clôtures\* ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;
- la construction d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries...) ;
- la création de bâtiment d'élevage, de refuge animalier et de stockage de produits de culture (à l'exception de ceux liés à l'aquaculture et à la pisciculture) ;
- l'implantation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) sur un site nouveau ;

 B  
L  
E  
U  
  
M  
O  
Y  
E  
N

\* cf glossaire

- les travaux d'extension et aménagement des sites ICPE existants à l'exception de ceux concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations ;
- l'édification de digues ou autres ouvrages hydrauliques, sauf ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et visant la protection des biens et des personnes et/ou la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides ;
- toute installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

### **II.3.2 - Constructions nouvelles et usage de sol**

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.3.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.3.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.3.2.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les constructions, les installations et les équipements d'intérêt collectif et service public<sup>15</sup> et strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, station d'épuration, lagune, constructions industrielles concourant à la production d'énergie...), sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- que ces constructions ou installations ne soient pas destinées à recevoir du public ou nécessaire à la gestion de crise\* ;
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles et d'utiliser des matériaux adaptés au risque.

Les constructions, installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des infrastructures ferroviaires, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (bâtiment d'entretien de matériel ferroviaire...), sous réserve

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles, ;
- d'utiliser des matériaux adaptés au risque ;
- de démontrer la transparence hydraulique ;

Les constructions nouvelles strictement liées à l'exploitation ou à la gestion de la voie d'eau ;

<sup>15</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation<sup>16</sup>**, sous réserve que ces constructions ou opérations d'aménagement respectent les prescriptions suivantes :

- **Dans le cadre d'un projet simple :**
  - il ne peut être créé qu'un seul logement par unité foncière\* ;
  - la surface au sol\* totale des constructions en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
  - les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.
- **Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, permis d'aménager, permis de construire d'un ensemble de bâtiments**, la construction de plusieurs logements est possible, sous réserve :
  - d'une conception de l'aménagement permettant la sécurité des personnes et des biens, un retour rapide à une situation normale, des dispositions en matière de sensibilisation des populations en matière d'alerte et de gestion de crise ;
  - qu'il n'existe pas de solution d'implantation alternative à l'échelle du bassin de vie (territoire de la commune) ;
  - la surface au sol\* totale des constructions en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
  - les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les constructions nouvelles à usage d'activités<sup>17</sup>**, sous réserve que ces constructions respectent les prescriptions suivantes :

- il ne peut être créé qu'un seul logement de fonction par unité foncière\* ;
- il ne peut pas être créé des locaux d'hébergement (hôtel, gîte...)
- la surface au sol\* en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**L'installation d'habitations légères de loisirs**, définies à l'article R111-31 (sous section 3) du code de l'urbanisme, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, tout en garantissant la transparence hydraulique (installation sur plots...).

### **II.3.2.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

<sup>16</sup> Au sens de la sous-rubrique « logement » définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

<sup>17</sup> Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**Les constructions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants ;
- les planchers fonctionnels soient situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant...

**Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol\* en zone inondable pour la pratique d'activités de loisirs** (jeux, structures pour enfants...) **ou à usage agricole, non destinées à une occupation humaine permanente\***, sous réserve de ne pas y stocker de matériel sensible à l'eau et qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, de disposer d'un accès au-dessus de la cote réglementaire pour les espaces fermés et de comporter un affichage pérenne sur le risque ;

**La construction de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>18</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture interdits en zone inondable**, sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale en zone inondable des bâtiments existants, extensions, annexes et dépendances ne dépasse pas la limite de 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

B  
L  
E  
U  
  
M  
O  
Y  
E  
N

**Les bassins d'orage** soumis à la rubrique 3.2.3.0 du code de l'environnement, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques** destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, et à réduire les risques à l'échelle du bassin versant ;

**Les infrastructures de transport d'intérêt général**, sous réserve de démontrer la transparence hydraulique ;

**La création de parkings** de surface, sous réserve de ne pas générer de remblai ni d'obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les piscines hors-sol non couvertes ou à couverture légère amovible**, sous réserve d'être fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux et dans la limite de 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;

**Les piscines enterrées et fondées**, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les aménagements à vocation sportive ou de loisirs**, sous réserve qu'ils ne génèrent ni remblais, ni

<sup>18</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions située en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**La création de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire**, sous réserve de la mise en place d'un balisage de la zone lors des épisodes de crue ainsi que la mise en place d'une information sur les crues .

### **II.3.3 - Projets nouveaux liés à l'existant**

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.3.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.3.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.3.3.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les extensions, annexes et dépendances des équipements d'intérêt collectif et service public<sup>19</sup> existants, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- le projet ne crée pas de nouveau logement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- que les extensions ne soient pas destinées à recevoir du public ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluant, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRi, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**L'extension des établissements sensibles\*, d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise \***, qui serait rendue nécessaire pour la mise aux normes de ces établissements,

<sup>19</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

sous réserve que :

- pour les établissements sensibles cette extension n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement ;
- pour les établissements de secours ou nécessaires à la gestion de crise, l'extension du projet permette la résilience de l'établissement face aux inondations (cf les règles de constructions chapitre II.3.4) ;
- dans le cadre d'opération de mise aux normes nécessitant la démolition partielle de bâtiments, la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition.

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'habitation existants<sup>20</sup>** sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes techniques ou sanitaire sont autorisées ;

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'activités<sup>21</sup> existants**, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- il ne peut être créé qu'un seul logement de fonction par unité foncière\* ;
- il ne doit pas y avoir d'augmentation de la capacité d'accueil pour les locaux d'hébergement ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les extensions des bâtiments d'élevage** ou de stockage de produits de culture directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole et sous réserve que :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;

20 Au sens de la sous-rubrique logement définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

21 Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- la surface au sol\* totale en zone inondable des extensions, annexes et dépendances réalisées à compter de la date d'approbation du présent PPRI ne dépasse pas la limite de 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les constructions et extensions de bâtiments d'élevage liés à l'aquaculture et à la pisciculture**, sous réserve de ne pas présenter d'obstacle aux écoulements des eaux ;

**La reconstruction des bâtiments existants après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation**, sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant destruction ;

**La reconstruction des bâtiments existants à la suite d'une démolition volontaire** sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées et que la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition ;

**Les changements de destination\* de plancher** s'ils sont situés au-dessus de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.3.4 .

### **II.3.3.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

**Les extensions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et extension) situées en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\* ;
- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants ;
- les planchers fonctionnels soient situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant..

**Les extensions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>22</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture interdits en zone inondable**, sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux ;
- que la surface au sol\* totale en zone inondable des bâtiments existants, extensions, annexes et

<sup>22</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

dépendances situés en zone inondable ne dépasse pas la limite de 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent PPRI, seules les extensions rendues nécessaires pour la mise aux normes de ces établissements sont autorisées ;

**Les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;
- la surface au sol\* totale des constructions (bâtiment existant et nouvelle construction) située en zone inondable est limitée à 30 % de la surface inondable du terrain d'assiette du projet\*.

**Les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion des bâtiments existants**, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée et d'utiliser des matériaux et techniques de construction permettant de réduire la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.3.4 ;

**Les changements de destination\* de plancher** situés en dessous de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.3.4.

B  
L  
E  
U  
M  
O  
Y  
E  
N

### **II.3.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement**

Les éléments ci-dessous concernent des prescriptions applicables dans le cadre des travaux de reconstruction de réhabilitation, de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment, des extensions de constructions et de constructions nouvelles autorisées. Sur les biens existants le titre IV du règlement du présent PPRI définit les mesures obligatoires ou recommandées dès l'approbation du présent PPRI.

Pour les travaux de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination ou encore de réhabilitation, le risque inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Les porteurs de projet devront apporter la justification de la prise en compte des dispositions du règlement du présent PPRI (articles II.3.4.2, II.3.4.3, II.3.4.4 et II.3.4.5) par la production, d'une attestation au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

#### **II.3.4.1 Définition des cotes réglementaires**

**La cote réglementaire** est la cote de référence augmentée :

- de 20 cm pour le premier niveau de surface habitable ou fonctionnelle ;
- de 50 cm pour les équipements vulnérables (compteur électrique, chaudière...).

#### **II.3.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et de travaux de réhabilitation :

**La création d'accès de sécurité pour les Établissements Recevant du Public et les logements collectifs**, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement ;

**La mise hors d'eau du premier niveau utile** par le relèvement des seuils ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (c'est-à-dire en dessous de la cote réglementaire du présent PPRI) ;

La mise en place d'un dispositif d'au minimum **une ouverture manuelle par niveau**, en cas de dispositif de volets électriques, donnant dans la mesure du possible sur les voies ;

**L'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion** permettant d'assurer la résistance à l'immersion et à une période d'immersion plus ou moins longue pour tous les éléments en dessous de la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des armoires et coffrets d'alimentation électrique ;**

**La mise hors d'eau des alimentations et coffrets téléphoniques ;**

**La réalisation des aires de stationnement de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;**

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**La fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage, conteneurs, cuve, etc. ;

**L'élagage des arbres** de manière à ne pas créer d'obstacles aux écoulements des eaux de crue.

#### **II.3.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction ou / et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Le premier niveau de surface habitable ou fonctionnel\*** devra être situé **au-dessus de la cote réglementaire\*** dans le cas où cette prescription est précisée dans les dispositions applicables à la zone BLEU MOYEN ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de techniques et de matériaux permettant d'assurer sa résistance à l'immersion** et à une période d'immersion plus ou moins longue ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre étanches ou insensibles à l'eau** : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres ;

**La résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment ;

Les vides sanitaires devront permettre la transparence hydraulique et seront aérés, vidangeables, non transformables, non aménageables et non habitables. Les sous-sols doivent rester inondables et être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue ;

**La résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestage, armatures, etc.) ;

**La résistance des murs aux pressions hydrostatiques**, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote réglementaire et arase étanche (coupeur de capillarité) ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires),

B  
L  
E  
U  
M  
O  
Y  
E  
N

\* cf glossaire

l'étanchéification des murs extérieurs.

#### **II.3.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction ou de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et travaux de réhabilitation et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Les réseaux techniques** doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables du bâtiment ;

**La mise hors d'eau des installations de chauffage collectif et des chaudières individuelles** et l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques** par rapport à la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des postes Moyenne Tension et Basse Tension**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs particuliers. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante ;

Des travaux permettant **d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles ;

L'installation de **clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissements (eaux usées et eaux pluviales) ou tout autre dispositif empêchant la remontée des eaux de crue dans les réseaux privés ;

**Le verrouillage des tampons d'assainissement** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau ») ;

L'installation de **groupes de secours hors d'eau** pour les équipements collectifs ;

L'implantation **au-dessus de la cote réglementaire** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique, pour **toutes les installations flottantes** (cuves, citernes). Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture automatique sous l'effet de pression hydrostatique. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).

#### **II.3.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols**

Sont prescrits :

La mise en place de **plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les campings, parc résidentiel de loisirs, parc de résidences mobiles de loisirs et zone de loisirs. Pour ces mêmes établissements, un dispositif d'alerte, d'information et d'évacuation des personnes devra être installé (cf IV.1.3) ;

La mise en place d'un **dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes** pour les établissements recevant du public ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les logements de type collectif et les Établissements Recevant du Public (ERP) ;

**La matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants** (par des balises visibles et robustes) ;

**La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits dangereux, polluants, périssables ou sensibles à l'humidité** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, etc.) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**Le scellement ou l'ancrage** au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables (mobilier urbain, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, etc.) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**L'évacuation des stocks de matières inertes non scellés** (déchets verts, stockage ou produits d'exploitation de bois, etc.) avant que le terrain ne soit inondé afin d'éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux, qu'elles endommagent les ouvrages ou enjeux situés à l'aval ou qu'elles augmentent le risque d'inondation ;

**Les aires de stationnement** devront être réalisées de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**Le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

#### **II.3.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol\* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>**

Sont prescrits pour tout projet d'une surface au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup> :

**La compensation de tout volume soustrait au lit majeur** (situé entre le terrain naturel et la cote de référence du présent PPRI) lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux autorisés par le règlement du présent PPRI par un volume équivalent en zone inondable proche, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale ;

Ces compensations ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux ou déstabiliser les terrains voisins.

\* cf glossaire

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable**, il est demandé un document attestant et justifiant la transparence hydraulique totale du projet et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion de crue. Ce document devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable (lit majeur)**, il est demandé une étude détaillant les impacts sur la ligne d'eau en amont et en aval, sur les écoulements et les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion des crues et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment. Ce document est obligatoire et devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour rappel, cette compensation n'exonère pas le porteur de projet de l'examen des autres impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique définis à l'article R214-1 du code de l'environnement et notamment à la rubrique 3.3.1.0 « assèchement, mises en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ».



## II.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

LA ZONE BLEU CLAIR concerne les secteurs urbanisés où l'aléa est faible ou exceptionnel. Dans cette zone, le développement reste autorisé sous conditions.

Les divers projets ne peuvent conduire à augmenter la vulnérabilité des occupants ou des biens. Il s'agit donc de permettre l'urbanisation de ces secteurs tout en prenant en compte le risque inondation dans l'aménagement par des prescriptions (obligatoires).

### II.4.1 - Interdiction

À l'exception des travaux ou occupations du sol visés aux paragraphes II.4.2 et II.4.3 du règlement du présent PPRI sont interdits.

- la création d'établissements sensibles\* ;
- les changements de destination qui accroissent la vulnérabilité du site vis-à-vis du risque inondation ;
- tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture situés sous la cote de référence pour les constructions existantes ou déjà autorisées avant approbation du présent PPRI ;
- l'aménagement de sous-sol existant enterré ou semi-enterré ou en rez de jardin en locaux d'habitation ;
- la création de campings ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...) ;
- la création ou l'extension d'aires de dépôt ou stockage de déchets, produits sensibles à l'eau ou polluants, les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- les clôtures\* ne garantissant pas le libre écoulement des eaux ;
- la construction d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise (casernes de pompiers, gendarmeries...) ;
- la création de bâtiment d'élevage, de refuge animalier et de stockage de produits de culture (à l'exception de ceux liés à l'aquaculture et à la pisciculture) ;
- la création ou l'extension d'aires de dépôt ou de stockage de déchets, de produits sensibles à l'eau ou polluants, les décharges d'ordures ménagères ou de déchets banals ou spéciaux ;
- l'implantation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) sur un site nouveau, à l'exception des aménagements concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations ;
- l'édification de digues ou autres ouvrages hydrauliques, sauf ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau et visant la protection des biens et des personnes et/ou la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides.

**B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R**

\* cf glossaire

## II.4.2 - Constructions nouvelles et usage de sol

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.4.4 les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.4.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

### **II.4.2.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les constructions, les installations et les équipements d'intérêt collectif et service public<sup>23</sup> et strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles et d'utiliser des matériaux adaptés au risque.

Les constructions, installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des infrastructures ferroviaires, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (bâtiment d'entretien de matériel ferroviaire...), sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de mettre hors d'eau les équipements sensibles ;
- d'utiliser des matériaux adaptés au risque ;
- de démontrer la transparence hydraulique ;

Les constructions nouvelles strictement liées à l'exploitation ou à la gestion de la voie d'eau ;

Les constructions nouvelles à usage d'habitation<sup>24</sup>, sous réserve que ces constructions ou opérations d'aménagement respectent les prescriptions suivantes :

- **Dans le cadre d'un projet simple :**
  - les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.
- **Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, permis d'aménager, permis de construire d'un ensemble de bâtiments,** la construction de plusieurs logements est possible, sous réserve :
  - d'une conception de l'aménagement permettant la sécurité des personnes et des biens, un

<sup>23</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

<sup>24</sup> Au sens de la sous-rubrique « logement » définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

retour rapide à une situation normale, des dispositions en matière de sensibilisation des populations en matière d'alerte et de gestion de crise ;

- les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les constructions nouvelles à usage d'activités<sup>25</sup>**, sous réserve que ces constructions respectent les prescriptions suivantes :

- les premiers niveaux de plancher habitables ou fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**L'installation d'habitations légères de loisirs**, définies à l'article R111-31 (sous section 3) du code de l'urbanisme, sous réserve qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux, tout en garantissant la transparence hydraulique (installation sur plots...) ;

**Tout autre projet nouveau qui n'est pas interdit ou réglementé par le présent document.**

#### **II.4.2.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

**Les constructions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants.

**La construction de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>26</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture interdits en zone inondable**, sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux.

**Les bassins d'orage** soumis à la rubrique 3.2.3.0 du code de l'environnement, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les infrastructures de transport d'intérêt général**, sous réserve de démontrer la transparence hydraulique ;

**La création de parkings** de surface, sous réserve de ne pas générer de remblai ni d'obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les piscines hors-sol non couvertes ou à couverture légère amovible**, sous réserve d'être fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;

<sup>25</sup> Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

<sup>26</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**Les piscines enterrées et fondées**, sous réserve de mise en place d'un balisage visible en période d'inondation permettant de repérer l'emprise du bassin ;

**Les aménagements à vocation sportive ou de loisirs**, sous réserve qu'ils ne génèrent ni remblais, ni obstacles à l'écoulement des eaux ;

**Les constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect de la prescription suivante :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\* ;

**La création de zone de loisirs sans habitat permanent ou temporaire**, sous réserve de la mise en place d'un balisage de la zone lors des épisodes de crue ainsi que la mise en place d'une information sur les crues ;

**Tout autre projet nouveau qui n'est pas interdit ou réglementé par le présent document.**

### **II.4.3 - Projets nouveaux liés à l'existant**

Sont autorisés, sous réserve du respect des prescriptions énoncées et des règles de construction citées au chapitre II.4.4, les projets suivants :

Tous les projets cités ci-dessous peuvent créer des obstacles à l'écoulement et doivent par conséquent présenter une transparence hydraulique ou faire l'objet de compensation en application de l'article II.4.4.6 ;

Les éléments permettant d'apprécier du respect des prescriptions devront être fournis avec la demande d'autorisation de réalisation.

#### **II.4.3.1 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel doit être situé au-dessus de la cote réglementaire\* :**

Les extensions, annexes et dépendances des équipements d'intérêt collectif et service public<sup>27</sup> existants, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

**B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R**

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- que les extensions ne constituent pas des hébergements temporaires ou permanents ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluant, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**L'extension des établissements sensibles\*, d'établissements de secours ou nécessaires à la gestion d'une crise**, qui serait rendue nécessaire pour la mise aux normes de ces établissements, sous réserve que :

- pour les établissements sensibles cette extension n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement sensible ;

<sup>27</sup> Au sens de l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

- pour les établissements de secours ou nécessaires à la gestion de crise, l'extension du projet permette la résilience de l'établissement face aux inondations (cf les règles de constructions chapitre II.4.4) ;
- dans le cadre d'opération de mise aux normes nécessitant la démolition partielle de bâtiments, la surface au sol\* totale des constructions engendrées et des bâtiments restants ne dépasse pas la surface au sol\* initiale des bâtiments existants avant démolition.

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'habitation<sup>28</sup>** existants, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- les premiers niveaux de planchers habitables doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage, remise ou véranda, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les extensions, annexes et dépendances des bâtiments d'activités<sup>29</sup>** existants, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Il ne doit pas y avoir d'augmentation de la capacité d'accueil pour les locaux d'hébergement ;
- les premiers niveaux de planchers fonctionnels doivent être situés au-dessus de la cote réglementaire, à l'exception des surfaces à usage de garage ou de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants, dont les planchers fonctionnels pourront être situés entre la cote de référence et le terrain naturel existant.

**Les extensions des bâtiments d'élevage** ou de stockage de produits de culture directement liées aux mises aux normes d'une exploitation existante ou strictement nécessaires à la poursuite de l'activité agricole et sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement .

**La reconstruction des bâtiments existants après destruction partielle ou totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation**, sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées ;

**La reconstruction des bâtiments existants** à la suite d'une **démolition volontaire** sous réserve qu'elle soit réalisée dans les mêmes conditions que les constructions nouvelles autorisées ;

**Les changements de destination\* de plancher** s'ils sont situés au-dessus de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.4.4 ;

**Tout autre projet lié à l'existant qui n'est pas interdit ou réglementé par le présent document.**

B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R

### **II.4.3.2 Projets dont le premier plancher habitable\* ou fonctionnel peut se situer en dessous de la cote réglementaire\* :**

28 Au sens de la sous-rubrique « logement » définie à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

29 Au sens des articles 3 et 5 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

\* cf glossaire

**Les extensions destinées à un usage de garage, remise ou véranda** (garage, abris de jardins...) sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- qu'elles soient fixées au sol de manière à ne pas pouvoir être emportées par les eaux ;
- de ne pas y stocker de matériels sensibles à l'eau ou de matériaux sensibles à l'eau ou polluants.

**Les extensions de bâtiments liés aux activités agricoles<sup>30</sup> à l'exception des bâtiments d'élevage et de stockage de produits de culture interdits en zone inondable**, sous réserve :

- de justifier que l'implantation ne puisse se faire en d'autres lieux notamment techniquement et économiquement ;
- de ne pas y stocker de produits sensibles ou polluants de matériels sensibles à l'eau non déplaçables ;
- de garantir le libre écoulement des eaux.

**Les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des aménagements à vocation sportive de plein air\* et de loisirs de plein air** (vestiaires, sanitaires, tribunes) sous réserve du respect de la prescription suivante :

- que ces constructions ne soient pas destinées à une occupation humaine permanente\*.

**Les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion des bâtiments existants**, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée et d'utiliser des matériaux et techniques de construction permettant de réduire la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.4.4 ;

**Les changements de destination\* de plancher** situés en dessous de la cote réglementaire s'ils n'entraînent pas une augmentation de la population exposée et sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité du bâtiment conformément aux dispositions de l'article II.4.4 ;

**Tout autre projet lié à l'existant qui n'est pas interdit ou réglementé par le présent document.**

**B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R**

#### **II.4.4 - Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement**

Les éléments ci-dessous concernent des prescriptions applicables dans le cadre des travaux de reconstruction de réhabilitation, de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment, des extensions de constructions et de constructions nouvelles autorisées. Sur les biens existants, le titre IV du règlement du présent PPRI définit les mesures obligatoires ou recommandées dès l'approbation du présent PPRI.

Pour les travaux de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination ou encore de réhabilitation, le risque inondation sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.

Les porteurs de projet devront apporter la justification de la prise en compte des dispositions du règlement du présent PPRI (articles II.4.4.2, II.4.4.3, II.4.4.4 et II.4.4.5) par la production, d'une attestation au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

<sup>30</sup> Au sens de l'article 1 de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **II.4.4.1 Définition des cotes réglementaires**

**La cote réglementaire** est la cote de référence augmentée :

- de 20 cm pour le premier niveau de surface habitable ou fonctionnelle ;
- de 50 cm pour les équipements vulnérables (compteur électrique, chaudière...).

#### **II.4.4.2 En termes de modalités d'aménagement du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et de travaux de réhabilitation :

**La création d'accès de sécurité pour les Établissements Recevant du Public et les logements collectifs**, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement ;

**La mise hors d'eau du premier niveau utile** par le relèvement des seuils ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (c'est-à-dire en dessous de la cote réglementaire du présent PPRI) ;

La mise en place d'un dispositif d'au minimum **une ouverture manuelle par niveau**, en cas de dispositif de volets électriques, donnant dans la mesure du possible sur les voies ;

**L'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion** permettant d'assurer la résistance à l'immersion et à une période d'immersion plus ou moins longue pour tous les éléments en dessous de la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des armoires et coffrets d'alimentation électrique ;**

**La mise hors d'eau des alimentations et coffrets téléphoniques ;**

**La réalisation des aires de stationnement** de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**La fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage, conteneurs, cuve, etc. ;

**L'élagage des arbres** de manière à ne pas créer d'obstacles aux écoulements des eaux de crue.

#### **II.4.4.3 Pour tous les travaux touchant à la structure du bâti**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Le premier niveau de surface habitable ou fonctionnel\*** devra être situé **au-dessus de la cote réglementaire\*** dans le cas où cette prescription est précisée dans les dispositions applicables à la zone BLEU CLAIR ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de techniques et de matériaux permettant d'assurer sa résistance à l'immersion** et à une période d'immersion plus ou moins longue ;

L'utilisation sous la cote réglementaire, **de matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre étanches ou insensibles à l'eau** : menuiseries, revêtements muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres ;

B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R

\* cf glossaire

**La résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment ;

Les vides sanitaires devront permettre la transparence hydraulique et seront aérés, vidangeables, non transformables, non aménagés et non habitables. Les sous-sols doivent rester inondables et être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue ;

**La résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestage, armatures, etc.) ;

**La résistance des murs aux pressions hydrostatiques**, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote réglementaire et arase étanche (coupeur de capillarité) ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), l'étanchéification des murs extérieurs.

#### **II.4.4.4 Pour tous les travaux touchant les réseaux**

Sont prescrits, dans le cadre des travaux de reconstruction ou de changement de destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment et travaux de réhabilitation et pour les constructions nouvelles autorisées :

**Les réseaux techniques** doivent être résistants à l'eau ou pouvoir être mis hors circuit sans nuire au fonctionnement des niveaux non inondables du bâtiment ;

**La mise hors d'eau des installations de chauffage collectif et des chaudières individuelles** et l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques** par rapport à la cote réglementaire ;

**La mise hors d'eau des postes Moyenne Tension et Basse Tension**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs particuliers. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante ;

Des travaux permettant **d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles ;

L'installation de **clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissements (eaux usées et eaux pluviales) ou tout autre dispositif empêchant la remontée des eaux de crue dans les réseaux privés ;

**Le verrouillage des tampons d'assainissement** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de « trous d'eau ») ;

L'installation de **groupes de secours hors d'eau** pour les équipements collectifs ;

L'implantation **au-dessus de la cote réglementaire** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique, pour **toutes les installations flottantes** (cuves, citernes). Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 50 centimètres au-dessus de la cote de référence. Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture

automatique sous l'effet de pression hydrostatique. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possible (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).

#### **II.4.4.5 Pour tous les travaux touchant les usages ou l'utilisation des sols**

Sont prescrits :

La mise en place de **plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les campings, parc résidentiel de loisirs, parc de résidences mobiles de loisirs et zone de loisirs. Pour ces mêmes établissements, un dispositif d'alerte, d'information et d'évacuation des personnes devra être installé (cf IV.1.3) ;

La mise en place d'un **dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes** pour les établissements recevant du public ;

La mise en place des **schémas d'évacuation et de secours** pour les logements de type collectif et les Établissements Recevant du Public (ERP) ;

**La matérialisation des emprises de piscines et de bassins existants** (par des balises visibles et robustes) ;

**La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits dangereux, polluants, périssables ou sensibles à l'humidité** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, etc.) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**Le scellement ou l'ancrage** au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables (meublier urbain, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, etc.) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte ;

**L'évacuation des stocks de matières inertes non scellés** (déchets verts, stockage ou produits d'exploitation de bois, etc.) avant que le terrain ne soit inondé afin d'éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux, qu'elles endommagent les ouvrages ou enjeux situés à l'aval ou qu'elles augmentent le risque d'inondation ;

**Les aires de stationnement devront être réalisées de manière à assurer l'infiltration des eaux de surface ;**

**L'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;

**Le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

**B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R**

\* cf glossaire

#### **II.4.4.6 Pour tout projet dont la surface au sol\* (bâtiments et remblais d'accès) d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>**

Sont prescrits pour tout projet d'une surface au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup> :

**La compensation de tout volume soustrait au lit majeur** (situé entre le terrain naturel et la cote de référence du présent PPRI) lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux autorisés par le règlement du présent PPRI par un volume équivalent en zone inondable proche, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale ;

Ces compensations ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux ou déstabiliser les terrains voisins.

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable**, il est demandé un document attestant et justifiant la transparence hydraulique totale du projet et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment et définissant les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion de crue. Ce document devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour tout projet d'une surface totale (surface au sol\* et remblais d'accès) **supérieure à 400 m<sup>2</sup> en zone inondable (lit majeur)**, il est demandé une étude détaillant les impacts sur la ligne d'eau en amont et en aval, sur les écoulements et les mesures compensatoires à mettre en œuvre de manière à rétablir le champ d'expansion des crues et de la prise en compte du caractère inondable dans la conception du bâtiment. Ce document est obligatoire et devra être fourni avec la demande d'autorisation de réalisation ;

Pour rappel, cette compensation n'exonère pas le porteur de projet de l'examen des autres impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique définis à l'article R214-1 du code de l'environnement et notamment à la rubrique 3.3.1.0 « assèchement, mises en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ».

**B  
L  
E  
U  
  
C  
L  
A  
I  
R**

## TITRE III - MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Il s'agit des mesures d'ensemble que doivent prendre les particuliers, les gestionnaires de réseaux ou d'établissements et les mesures collectives relevant de la compétence d'un maître d'ouvrage\* public. Indépendamment des prescriptions définies dans le règlement du présent PPRI et opposables à tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, des mesures, dont la mise en application aurait pour effet de limiter les dommages aux biens et aux personnes, sont recommandées tant pour l'existant que pour les constructions futures. Elles visent d'une part à réduire la vulnérabilité des biens à l'égard des inondations, et d'autre part, à faciliter l'organisation des secours ainsi que faciliter le retour à la normale.

### III.1 - PLAN COMMUNAL DE SAUVEGARDE

L'approbation du présent PPRI rend obligatoire l'élaboration d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), conformément à l'article L.731-3 du Code de la Sécurité Intérieure.

En application de l'article 8 du décret n°2005-1156 du 13 septembre 2005 relatif au Plan Communal de Sauvegarde, la commune doit réaliser son PCS dans un délai de **deux ans** à compter de la date d'approbation du présent PPRI par le préfet du département.

Ces PCS sont mis en place, sous la responsabilité des communes, avec l'appui des services de l'État et l'intervention possible de personnes privées, des plans d'urgence comprenant l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Ils déterminent, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixent l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recensent les moyens disponibles et définissent la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population.

#### Afin de faciliter l'organisation des secours :

- un plan d'alerte et de secours pourra être établi par la municipalité, en lien avec les Services de Secours et les Services de l'État. Ce plan précisera notamment :
  - les modalités d'information et d'alerte de la population ;
  - le protocole de secours et d'évacuation des établissements sensibles (hôpitaux, maisons de retraite, établissements scolaires...) ;
  - le plan de circulation et de déviations provisoires ainsi que d'évacuation des rues.

### III.2 - L'INFORMATION PRÉVENTIVE, UNE OBLIGATION D'INFORMATION DES MAIRES

Depuis la « Loi Risques » du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages (renforcement de l'information et de la concertation autour des risques majeurs), repris dans le code de l'environnement article L 125-2, tous les Maires dont les communes sont couvertes par un PPR, prescrit ou approuvé, doivent délivrer au moins une fois tous les deux ans, auprès de la population, **une information périodique sur les risques majeurs dont les risques naturels**, par le biais de réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié. Les informations qui peuvent être alors fournies sont : les caractéristiques du ou des risques naturels connus sur la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du

\* cf glossaire

plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours, les mesures prises par la commune pour gérer le risque, ainsi que les garanties prévues à l'article L 125-1 du code des assurances.

Conformément à l'article R 125-11 du code de l'environnement, le maire établit le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Le DICRIM indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde répondant aux risques majeurs susceptibles d'affecter la commune. Ces mesures comprennent, en tant que de besoin, les consignes de sécurité devant être mises en œuvre en cas de réalisation du risque.

Le maire fait connaître au public l'existence du document d'information communal sur les risques majeurs par un avis affiché à la mairie pendant deux mois au moins. Il est consultable sans frais à la mairie.

Les consignes de sécurité figurant dans le document d'information communal sur les risques majeurs et celles éventuellement fixées par les exploitants ou les propriétaires des locaux et terrains mentionnés à l'article R. 125-14 du code de l'environnement sont portées à la connaissance du public par voie d'affiches. Les affiches sont conformes aux modèles arrêtés par les ministres chargés de la sécurité civile et de la prévention des risques majeurs.

### **III.3 - AFFICHAGE ET CONSIGNES DE SÉCURITÉ**

Conformément à l'article R. 125-14 du code de l'environnement le maire organise les modalités d'affichage des consignes de sécurité dans la commune. Il peut imposer cet affichage dans :

- 1° les établissements recevant du public, au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'effectif du public et du personnel est supérieur à cinquante personnes ;
- 2° les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, agricole ou de service, lorsque le nombre d'occupants est supérieur à cinquante personnes ;
- 3° les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes soumis à permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme, lorsque leur capacité est supérieure soit à cinquante campeurs sous tente, soit à quinze tentes ou caravanes à la fois ;
- 4° les locaux à usage d'habitation regroupant plus de quinze logements.

Dans ce cas, ces affiches, qui sont mises en place par l'exploitant ou le propriétaire de ces locaux ou terrains, sont apposées, à l'entrée de chaque bâtiment. S'il s'agit des terrains de camping, une affiche doit être apposée à raison d'une par 5 000 mètres carrés.

En cas de crue, il existe des procédures d'alerte légales, ainsi que des procédures de gestion de crises, toutes centralisées par la Préfecture au Service Interministériel de Défense et de Protection Civile (SIDPC).

De plus, conformément à l'article L.563-3 du Code de l'Environnement, les maires ont l'obligation de poser des repères de crues sur les édifices les plus pertinents, publics ou privés, afin de conserver la mémoire du risque et de mentionner dans le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) leur liste et leur implantation. La pose de ces repères favorise également le développement de la « culture du risque ». La laisse de crue correspond à un dépôt visible laissé par une crue sur le bâtiment, un mur... Elle est le témoignage physique et visible de la hauteur d'eau atteinte lors de l'événement.

### **III.4 - L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET LOCATAIRES (IAL)**

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a également introduit l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques auxquels un bien est soumis ainsi que les sinistres ayant affectés ce bien et ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre des arrêtés de catastrophes naturelles et technologiques. Cette double information a pour objectif principal une meilleure information du citoyen face au risque.

Les propriétaires et exploitants de terrains de camping, d'aires de loisirs, de sports, d'aires de stationnement, d'établissements recevant du public, de commerces, d'activités industrielles, artisanales ou de services, de logement loué à un tiers sont dans l'obligation :

- d'afficher le risque inondation ;
- d'informer les occupants sur la conduite à tenir ;
- de mettre en place un plan d'évacuation des personnes et des biens mobiles ;
- de prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider.

Une fermeture de l'établissement peut s'avérer nécessaire en cas de forte crue.

L'article L 125-5 du Code de l'Environnement définit les conditions d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

### **III.5 - ENTRETIEN DES COURS D'EAU PAR LES RIVERAINS ET DES OUVRAGES HYDRAULIQUES PAR LES PROPRIÉTAIRES**

Selon l'article L 215-14 du Code de l'Environnement, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles\*, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. ».

Il appartient **aux propriétaires d'assurer le bon entretien des ouvrages hydrauliques** leur appartenant (seuils, barrages fixes ou mobiles, etc.) qui devront en permanence conserver leur fonctionnalité.

La réalisation de l'entretien de la ripisylve devra être située dans la période favorable entre octobre et mars, c'est-à-dire en dehors des périodes de reproduction des espèces.

De même, il appartient aux maîtres d'ouvrage des voiries d'assurer le libre écoulement des eaux sous les ouvrages d'art leur appartenant.

Il appartient aux collectivités publiques de s'assurer auprès du propriétaire du bon entretien du lit des cours d'eau (curage, faucardage, débroussaillage, et entretien de la végétation des berges et des haies) ainsi que celui des ouvrages hydrauliques (ponts, seuils, vannages, barrages fixes ou mobiles...) qui devront être fonctionnels en permanence.

En cas de défaillance des propriétaires, concessionnaires ou locataires des ouvrages, lits mineurs et lits majeurs des cours d'eau, la collectivité se substituera à ceux-ci selon les dispositions prévues par la loi pour faire réaliser ces travaux d'entretien aux frais des propriétaires, concessionnaires ou bénéficiaires de droits d'eau défaillants.

\* cf glossaire

### III.6 - AUTRES MESURES

D'une manière générale pour limiter les conséquences de l'inondation, il est vivement recommandé pour tous les enjeux présents en zone inondable à la date d'approbation du présent PPRI :

- de veiller au maintien en prairie des terres agricoles en zone inondable, l'arrêté préfectoral régional n°2018/403 du 9 août 2018 établissant le programme d'actions régional en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole pour la région Grand Est dispose que **le retournement des surfaces en herbe depuis plus de cinq ans est interdit en zone inondable**, en zone humide et sur une largeur de 10 mètres de part et d'autres des berges de cours d'eau ;  
[http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/6epar\\_arrete\\_signe\\_cle5c971c.pdf](http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/6epar_arrete_signe_cle5c971c.pdf)
- d'entretenir les berges des cours d'eau en maintenant ou en recréant la ripisylve sur une bande de 10 mètres au minimum ;
- de veiller à maintenir l'écoulement de l'eau dans le lit mineur en toute période ;
- de veiller à l'élimination de tout obstacle à l'écoulement inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, etc.) ;
- d'assurer l'élagage régulier des arbres de manière à ne pas créer d'obstacles aux écoulements des eaux de crue ;
- de ne pas créer de risque d'embâcle\* en veillant à maintenir les arbres de haut jet à au moins 10 mètres de la berge ;
- de veiller à assurer l'écoulement de l'eau en cas de crue à travers les ouvrages de franchissement sous les routes ;
- d'entretenir les ouvrages hydrauliques (vannes, déversoirs, etc.) ;
- de démolir tout bâtiment laissé à l'abandon. Au préalable de la démolition des bâtiments abandonnés, un inventaire devra écarter le risque de destructions d'espèces protégées inféodées au bâti (chiroptères, rapaces nocturnes...)
- de retirer les remblais inutiles présents dans le lit majeur ;
- d'éviter de combler les fossés ou petits cours d'eau.

## TITRE IV - MESURES SUR LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS

Ces mesures visent l'adaptation, par des études ou des travaux de modification, des biens déjà situés dans les zones réglementées par le présent PPRI au moment de son approbation.

Selon l'exposition aux inondations de certaines habitations, des travaux ou dispositifs de protection peuvent être efficaces pour en réduire la vulnérabilité. Elles peuvent concerner l'aménagement de ces biens, leur utilisation mais aussi leur exploitation.

Certaines sont **obligatoires et doivent être réalisées dans le délai de 5 ans** après approbation du présent PPRI, et d'autres sont simplement **recommandées**.

Pour les biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et avant l'approbation du présent PPRI, **les travaux relatant des mesures rendues obligatoires** indiquées au titre IV.1 du présent règlement **ne s'imposent que dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien considéré à la date d'approbation du plan** (articles L.562-1 et R.562-5 du Code de l'Environnement). Si le coût estimé dépasse ce seuil de 10 %, les travaux devront être réalisés, dans la limite des 10 %, en s'efforçant de tendre vers l'objectif recherché par les prescriptions.

### IV.1 - MESURES OBLIGATOIRES

Outre les mesures évoquées dans chaque zone, les mesures suivantes sont obligatoires :

#### IV.1.1 - Obligations constructives et fonctionnelles sur les biens et activités existantes

- Mises en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (lestage ou ancrage des citernes, étanchéification des cuves à fuel...);
- Réalisation de travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable par l'une au moins des ressources disponibles : mise hors d'eau des équipements sensibles (pompes, armoires électriques, systèmes de traitement...) et étanchéification des têtes de puits et des canalisations lorsque celle-ci s'avère insuffisante ;
- Tous les produits potentiellement polluant ou dangereux, matériels, matériaux, récoltes, mobiliers et équipements extérieurs des équipements publics doivent être, soit placés au-dessus de la cote de référence, soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.

#### IV.1.2 - Obligations pour les établissements recevant du public, les équipements d'intérêt général et les entreprises

Afin d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, sans aggravation par ailleurs du risque d'inondation (ni rehausse des lignes d'eau, ni entrave à l'écoulement des crues, ni modifications des périmètres de crues), les éléments suivants sont obligatoires.

Les résultats des diagnostics de vulnérabilité réalisés ainsi que les mesures prises ou envisagées seront portés à la connaissance du préfet du département (DDT, service Prévention des Risques).

\* cf glossaire

#### **IV.1.2.1 L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité pour les Établissements sensibles :**

Les Établissements Recevant du Public sensibles (crèches, écoles, maisons de retraite, établissements de soins, etc.) doivent faire l'objet **d'un diagnostic de vulnérabilité dans un délai de trois ans** à compter de l'approbation du présent PPRI ;

Les autres Établissements Recevant du Public des catégories 1 à 4 doivent faire l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité dans un délai de cinq ans à compter de l'approbation du présent PPRI.

#### **IV.1.2.2 L'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité pour les autres établissements :**

Les installations ou constructions suivantes et situés en zone inondable par la crue centennale :

- stations d'épuration ;
- stations de pompage d'eau potable ;
- décharges, déchetteries ;
- usines de production d'eau potable ;
- transformateurs EDF, armoires électriques ;
- usines, activités industrielles ;
- campings, bases de loisirs...

devront, dans un délai **de cinq ans** à compter de l'approbation du présent PPRI, faire l'objet d'un diagnostic de vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation. Ils indiqueront également les mesures prises ou envisagées pour faire face à la crue centennale.

#### **IV.1.2.3 L'élaboration d'un Plan de Continuité des Activités pour les entreprises ou services impliqués dans la gestion de crise :**

Les entreprises ou services impliqués dans la gestion de crise (administrations, services de secours, services techniques communaux, etc.) doivent mettre en place **un Plan de Continuité d'Activité dans un délai de deux ans** suivant l'approbation du présent PPRI.

#### **IV.1.2.4 L'élaboration d'un Plan de Continuité des Activités pour les établissements sensibles et autres :**

Les établissements sensibles et autres entreprises visées à l'article IV.1.2.1 doivent mettre en place un Plan de Continuité d'Activité dans un délai de cinq ans suivant l'approbation du présent PPRI.

#### **IV.1.2.5 L'élaboration de plan d'évacuation et d'alerte :**

**Dans les zones ROUGE, MAGENTA et BLEU MOYEN seront mis en place dans les deux ans à compter de la date d'approbation du présent PPRI :**

- **des plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement ;
- un **dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes** pour les **Établissements Recevant du Public (ERP)** ;
- **des schémas d'évacuation et de secours** pour les **logements** de type **collectif** et les **Établissements Recevant du Public (ERP)**.

### **IV.1.3 - Mesures spécifiques aux campings, parcs résidentiels de loisirs, parcs de résidences mobiles de loisirs**

Dans le délai de **deux ans** à compter de l'approbation du présent PPRI, l'exploitant doit avoir respecté le cahier de prescriptions qui fixe les obligations :

- d'information :
  - remettre à chaque occupant, dès son arrivée, un document relatif aux consignes de sécurité et aux mesures de sauvegarde ;
  - afficher, tous les 5 000 m<sup>2</sup>, les informations et les consignes sur un modèle d'affiche homologué ;
  - tenir le cahier des prescriptions de sécurité à disposition des usagers des lieux.
- d'alerte :
  - prévoir les conditions et les modalités de déclenchement ;
  - prévoir les mesures à mettre en œuvre en cas d'alerte ou de menace pour la sécurité ;
  - prévoir l'installation de dispositifs d'avertissement des usagers ;
  - désigner, si nécessaire, une personne chargée de veiller à la mise en place des mesures d'alerte et d'évacuation et à leur bon déroulement.
- d'évacuation :
  - prévoir les conditions de mise en œuvre de l'évacuation ;
  - mettre en œuvre les mesures pour avertir les occupants ;
  - assurer le balisage des cheminements d'évacuation ;
  - déterminer un lieu de regroupement et de refuge (au-dessus de la cote de référence en ce qui concerne le risque inondation).

Si les consignes données par le cahier de prescriptions ne sont pas respectées dans le délai imparti, l'autorité compétente peut ordonner, après mise en demeure restée sans effet, la fermeture temporaire du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions (article L. 443-3 du Code de l'urbanisme).

## **IV.2. MESURES RECOMMANDÉES**

Afin de réduire la vulnérabilité face à l'inondation, il est recommandé pour tous les enjeux déjà existants en zone inondable à la date d'approbation du présent PPRI :

- de créer une zone refuge et d'évacuation (création ou utilisation d'un balcon ou d'une terrasse, création de châssis de toit, surélévation de la construction existante au-dessus de la cote de référence...)
- de maintenir une ouverture de dimensions suffisantes pour permettre l'évacuation des personnes et des biens déplaçables au-dessus de la cote de référence ;
- de favoriser la mise hors d'eau des équipements les plus sensibles, et notamment les installations EDF/GDF et Télécom ;
- pendant la période où les crues sont les plus fréquentes, il est recommandé d'assurer le remplissage maximum des citernes enterrées pour éviter leur flottement ;
- de mettre en place des clapets anti-retour pour les réseaux d'assainissement ;

- de limiter la pénétration des eaux par les ouvertures de bâtiments telles que portes, portes-fenêtres, soupiraux, orifices, conduits... situées sous la cote réglementaire\*. Pour des raisons de sécurité, les dispositifs de protection ne devront pas dépasser 1 mètre de hauteur (exemple de dispositifs : batardeau, sacs de sable...);
- d'utiliser des matériaux (second œuvre) insensibles à l'eau pour les locaux et installations situés sous la cote réglementaire\* ;
- d'installer au-dessus de la cote réglementaire\* tous les dispositifs de commande des réseaux électriques et techniques (rehausse du tableau électrique, création d'un réseau électrique séparatif pour les pièces inondées) ;
- d'installer au-dessus de la cote réglementaire\* tous les appareillages fixes sensibles à l'eau (installation de chauffage) ;
- de faciliter le retour à la normale après l'inondation par l'installation de portes et portes-fenêtres avec un seuil de faible hauteur ou par l'utilisation d'une pompe pour rejeter l'eau vers l'extérieur ;
- d'assurer le scellement ou l'ancrage des biens non sensibles mais déplaçables (meublier urbain, de jardin ou de loisirs, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, réserves de bois de chauffe...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues ;
- de mettre hors d'eau des postes EDF, moyenne tension et basse tension, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation. Il en est de même des branchements et des compteurs des particuliers ;
- d'assurer une fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations pour les, conteneurs, cuves ou une protection interdisant leur emportement par les crues ;
- de veiller à assurer l'écoulement de l'eau en cas de crue à travers les ouvrages de franchissement sous les routes ;
- d'assurer le déplacement possible ou l'ancrage des installations, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant ;
- Les éléments figurant dans les chapitres « Prescriptions en matière de règles de construction et d'aménagement » peuvent être également mis en place.

## TITRE V - GLOSSAIRE

**Activité agricole :** On entend par activité agricole toute activité liée à l'agriculture ou la viticulture. Concernant les bâtiments liés à l'agriculture (hors bâtiments d'élevage), le matériel stocké devra être déplaçable (hangars à tracteurs par exemple). Concernant l'activité viticole, le matériel stocké pourra être non déplaçable (pressoirs par exemple), néanmoins ces matériels devront pouvoir supporter une crue. Tout autre type de matériel sensible à l'eau et non déplaçable ne pourra pas être implanté en zone inondable en dessous de la cote réglementaire.

**Aléa :** Phénomène naturel de probabilité d'occurrence et d'intensité données (inondation, mouvement de terrain, séisme, avalanche...).

**Les aménagements à vocation sportive de plein air\* ou de loisirs de plein-air\* :** Ce sont des aménagements permettant la pratique de sport, **hors toute construction de bâtiments**, comme des terrains de foot, de basketball, de tennis, terrain de boules, parcours de santé, aire de jeux pour enfants etc.

**Annexe à une construction :** Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Changement de destination :** Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq destinations définies par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme à une autre de ces destinations. Ces cinq destinations de constructions sont :

1. exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. habitation : logement, hébergement ;
3. commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

*Extrait de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu*

*Article 1 : La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.*

*La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.*

*La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.*

*Article 2 : La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.*

\* cf glossaire

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques,, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " **hôtels** " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " **autres hébergements touristiques** " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4 : La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 : La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Clôture** : Dans le code de l'urbanisme, ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, et qui consiste en l'édification d'un ouvrage. Concerne également les murs, à l'exception des murs de soutènement.

**Construction- Projet simple et projet global ou opération d'aménagement :**

**Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface**

**Un projet simple** est un projet comportant une construction telle que définie ci-dessus

**Un projet global d'aménagement ou une opération d'aménagement** suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule. On peut donc considérer un aménagement comme la création d'une ZAC ou un ensemble de constructions et travaux soumis à de multiples autorisations. Les projets d'aménagement comprennent également la réalisation de deux maisons mitoyennes ou pas sur une même parcelle faisant l'objet d'une seule demande d'urbanisme.

**Cote de référence** : Cote en mètre NGF (Nivellement Général de la France) correspondant à la cote de la crue centennale.

**Cote réglementaire** : C'est la cote de référence augmentée de 20 cm pour le premier niveau de surface habitable ou fonctionnelle et de 50 cm pour les équipements vulnérables (compteur électrique, chaudière...).

**Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) :** document retraçant les risques naturels en présence sur une commune, et les mesures de prévention, protection et de sauvegarde prises par le maire pour faire face à ces phénomènes. Accessible aux citoyens, il permet ainsi de communiquer sur les risques potentiels et les actions et mesures existantes pour s'en prémunir.

**Dent creuse :** parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit.

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

**Embâcle :** accumulation de matériaux transportés par le courant (végétation, rochers, déchets, etc.) qui réduisent la section d'écoulement, et qui peuvent bloquer l'écoulement en amont d'un ouvrage ou dans les parties resserrées d'une vallée.

**Endiguement :** Constitution de digues.

**Enjeux :** Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine... susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Établissements de secours ou nécessaires à la gestion de crise :** il s'agit des établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise, notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. (police, gendarmerie, pompiers, SAMU, PC routier...) ceux pouvant permettre un hébergement provisoire (salle des fêtes, gymnases, etc.).

**Établissement recevant du public (ERP) :**

- **Article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation :** « Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes, dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitations, payantes ou non ».

Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

- **Article R 123-19 du code de la construction : classement des ERP par catégorie**

- **1<sup>ère</sup> catégorie :** au-dessus de 1500 personnes ;
- **2<sup>ème</sup> catégorie :** de 701 à 1500 personnes ;
- **3<sup>ème</sup> catégorie :** de 301 à 700 personnes ;
- **4<sup>ème</sup> catégorie :** 300 personnes et en dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5<sup>ème</sup> catégorie ;
- **5<sup>ème</sup> catégorie :** établissements faisant l'objet de l'article R 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

**Établissement sensible :** Établissement destiné à recevoir des personnes fragiles, c'est-à-dire difficilement évacuables (soit du fait de leur âge, soit du fait d'un handicap physique ou mental, permanent ou provisoire) en cas d'alerte ou de montée des eaux. On entend par « difficilement évacuables » le fait que ces personnes ne puissent évacuer les lieux par leurs propres moyens. À titre d'exemple, il s'agit d'enfants, de personnes âgées, de personnes handicapées, de malades... On distingue les établissements hébergeant à titre permanent des personnes fragiles (hôpital, maison de retraite, internat...) et les autres (crèche, établissement scolaire sans internat...). Ces établissements sont recensés par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions par :

- l'article 2 sous-destination « hébergement » ;

- l'article 3 sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

### Éviter, réduire et compenser :

Extrait de la disposition 1.D.1 – Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie :

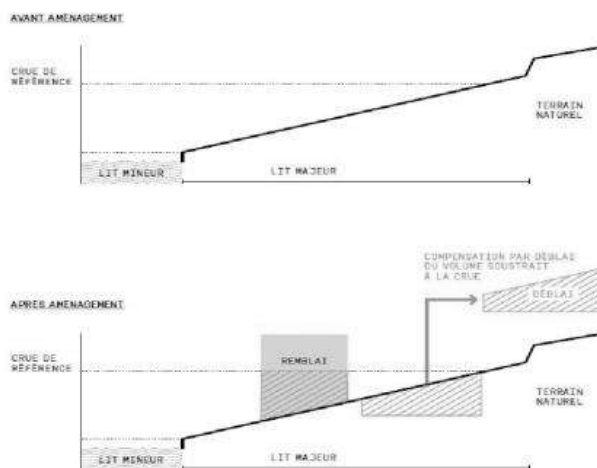
« Les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau (installations, ouvrages, remblais déclarés et autorisés au titre de la loi sur l'eau figurant actuellement sous la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du code de l'environnement) doivent satisfaire un principe de transparence hydraulique : ils ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondation et ses impacts potentiels en amont et en aval. De plus, ces aménagements ne doivent pas compromettre les capacités d'expansion des crues.

Pour satisfaire ce principe, une réflexion doit être menée sur l'implantation des aménagements et leur conception.

S'il n'est pas possible d'éviter l'implantation de ces aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, leurs impacts sur l'écoulement des crues doivent être réduits. Les impacts de ces aménagements qui ne pourraient pas être réduits font l'objet de mesures compensatoires permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue.

La recherche de compensations des impacts hydrauliques doit être mobilisée en dernier recours. En application de la législation et de la réglementation relatives à l'eau, certains projets d'aménagement peuvent faire l'objet de mesures compensatoires prescrites par arrêté préfectoral. La compensation des impacts doit être justifiée afin de garantir la transparence hydraulique du projet. Cette transparence est demandée afin de ne pas réduire les capacités naturelles d'expansion des crues dans le lit majeur et ne pas aggraver les impacts négatifs des inondations. Elle peut intervenir par restitution des volumes et surfaces soustraits à la crue par le projet. Afin de garantir l'efficacité des mesures compensatoires, il est recommandé de les regrouper sur un même site à proximité des projets d'aménagement. »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE DES MESURES DE COMPENSATION HYDRAULIQUE SANS VALEUR JURIDIQUE



source : PGRI bassin Seine-Normandie approuvé en décembre 2015

**Extension :** Au sens du lexique national d'urbanisme une extension consiste en « un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. ».

**Maître d'œuvre :** Concepteur ou directeur des travaux (ouvrage, études, etc.).

**Maître d'ouvrage :** Propriétaire et financeur de l'ouvrage.

**Occupation humaine permanente :** Sont définies comme zones sans occupation humaine permanente au sens du présent PPRI, les zones ne comptant aucun lieu d'habitation ou de zone de sommeil.

**Plancher fonctionnel :** Plancher où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, artisanat, commerce, service), à l'exception de l'habitation. Sont exclus les planchers à usage de stockage de matériaux insensibles à l'eau et non polluants.

**Plancher habitable :** Plancher à usage permanent d'habitation, comprenant également les parties de bâtiment nécessaires aux accès (hall d'entrée d'immeuble...). Sont exclus les planchers à usage de véranda, de garage ou de remise.

**Reconstruction :** Au sens du règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment en remplacement (sur la même unité foncière) d'un bâtiment légalement détruit par un sinistre, à surface de plancher équivalente à la surface existante à la date d'approbation du PPR.

**Réduire / augmenter la vulnérabilité :** Réduire / augmenter la sensibilité des personnes, leur nombre et / ou la valeur des biens exposés au risque. Par exemple, transformer un bâtiment d'activité en logements constitue un changement de destination augmentant la vulnérabilité. De même, une extension d'un bâtiment d'habitation créant un nouveau logement contribue à augmenter la vulnérabilité.

**Ripisylve :** Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre.

**Terrain d'assiette du projet :** Le terrain d'assiette du projet correspond à l'ensemble des parcelles visées par le document de demande d'autorisation d'urbanisme.

**Transparence hydraulique :** Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux écoulements des eaux.

**Sous-sol :** Tout niveau de plancher dont tout ou partie est situé en dessous du niveau du terrain naturel. (sous-sol enterré ou semi-enterré ou en rez de jardin)

**Surface au sol :** La surface au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons. Toutefois les constructions sur pilotis et les bâtiments sur poteaux, permettant de garantir la transparence hydraulique, ne sont pas comprises dans le calcul de la surface au sol. Il est rappelé que les remblais sont interdits. Seuls les remblais strictement nécessaires aux accès sont possibles. Les remblais seront pris en compte dans le calcul de la surface au sol.

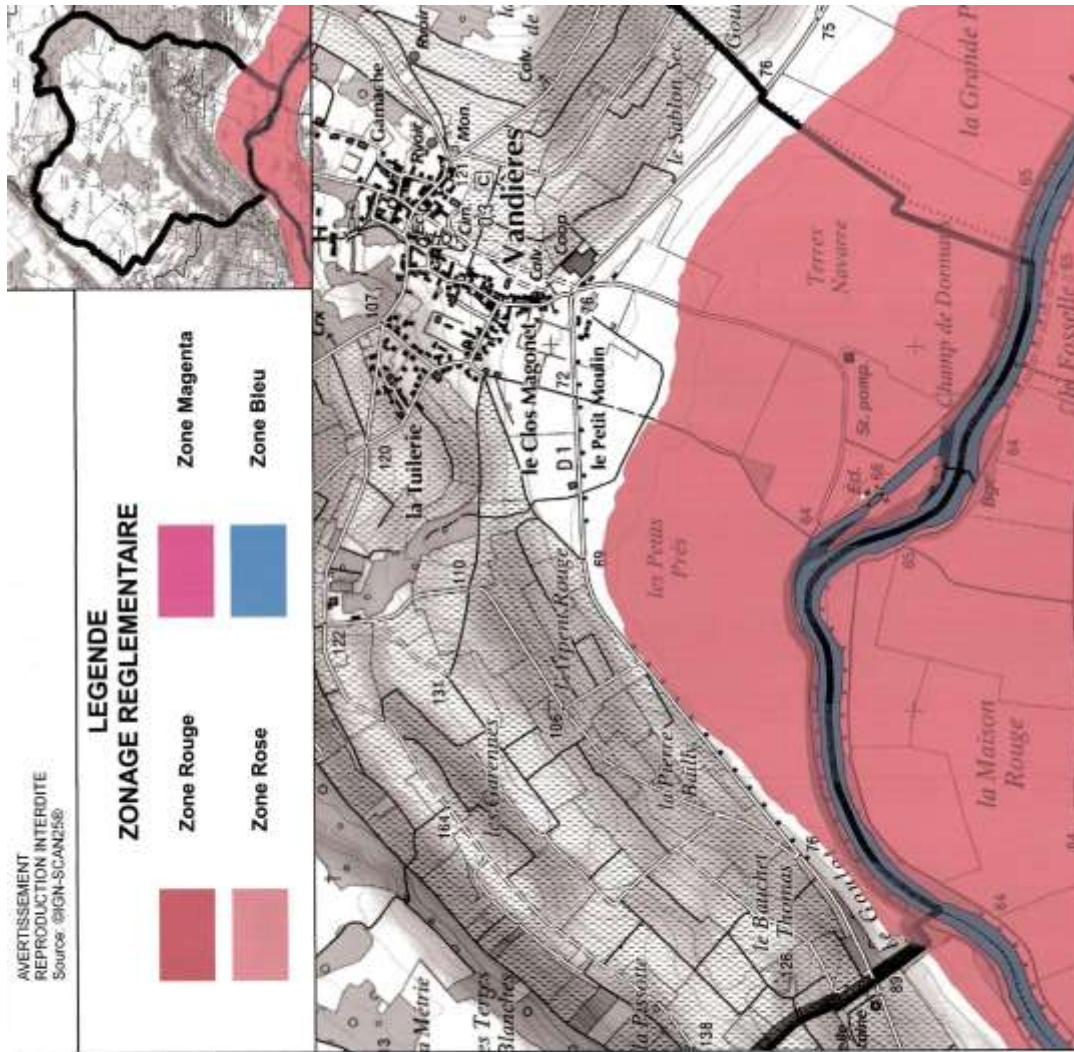
**STEP :** Station d'épuration des eaux usées.

**Surface de plancher :** La surface de plancher est la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades.

**Unité foncière :** Ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

**Vulnérabilité** : Exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux.

**Zone d'expansion des crues** : Secteur non urbanisé ou peu urbanisé et peu aménagé où la crue peut stocker un volume d'eau important (comme les terres agricoles, les espaces verts, les terrains de sport...).



**Préfecture de la Marne**

PRÉFET DE LA MARNE

Direction Départementale des Territoires de la Marne

Date: Juin 2023

**Plan Local d'Urbanisme**

**Commune de VANDIÈRES**

**PORTER A CONNAISSANCE**

**Plan de prévention des risques d'inondation par débordement**

Échelle: 1:10000  
VANDIÈRES\_P01\_PPRI008

## ANNEXE N°3 : ESPECES VEGETALES

### LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES INTERDITES

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la mer Noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ Espèces herbacées :

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>





## ANNEXE N°5\_NUancier

### NUancier CONSEIL COULEURS DU BATI SUR LA MONTAGNE DE REIMS

#### Bardages métalliques



références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic

\* : couleurs à utiliser en couverture

#### Fonds de façade enduits



références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic - nuancier weber

## Menuiseries



références : nuancier chromatic 2018 - nuancier RAL classic

- Les fenêtres sont généralement de teinte claire.
- Portes et volets seront de préférence dans une teinte plus soutenue que celle des fenêtres.
- Le noir pur est à réserver aux ferronneries (garde-corps ou grilles).

Le choix d'une couleur peut se faire sur la base des références données ou dans une teinte approchante. Les palettes de couleurs présentées ici sont en accord avec l'identité locale afin de permettre à chacun de faire un choix en fonction de sa sensibilité personnelle tout en restant fidèle aux harmonies spécifiques du territoire.



agir ensemble durablement sur la qualité du cadre de vie et  
l'attractivité de la Montagne de Reims.

**ANNEXE N°6**  
**CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA**  
**REGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES**

# Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

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

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

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

\* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

### Vous vendez un terrain constructible

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

### Vous achetez un terrain constructible

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

### Vous faites construire une maison individuelle

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

2



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

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

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



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

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

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),** visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Les conséquences sur le bâti

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

GÉORISQUES

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



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

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent :

**48 %** du territoire

**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

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

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

6

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

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



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

clac

Adresse complète  
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle  
BA-T15 ou BA-T16. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

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

afficher le résultat

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

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

Argile 3/3

1 : exposition faible  
2 : exposition moyenne  
3 : exposition forte

Exposition forte : La probabilité de survenus d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

sols argileux sécheresse et construction

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le sondage target identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

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



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

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



### L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

**30** ans

Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

#### Attention

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

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

**À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?**

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

**Que contient cette étude géotechnique préalable ?**

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

**Quelle est sa durée de validité ?**

Elle est de 30 ans.

**Qui paie cette étude géotechnique ?**

Elle est à la charge du vendeur.





## L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre:**

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

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

**Sur quoi est basée cette étude ?**

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

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

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

**Quelle est sa durée de validité ?**

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

**Qui paie l'étude géotechnique de conception ?**

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

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

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



## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

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

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

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



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

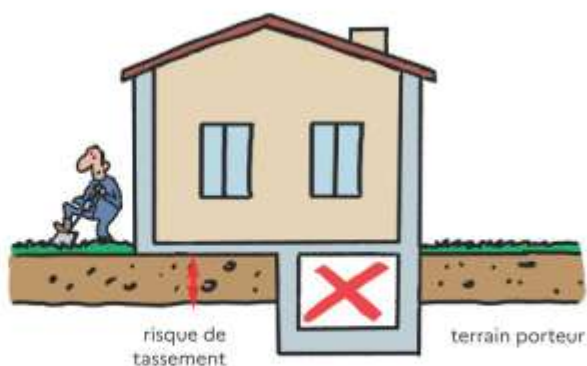
- ✓ soit à un maître d'œuvre qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de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

Pour toutes les constructions: renforcer les fondations

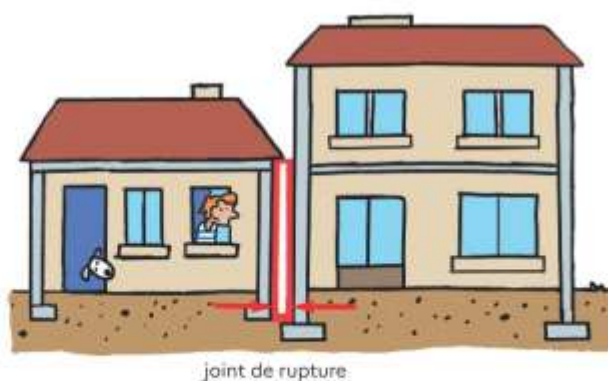
### Adapter les fondations

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

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

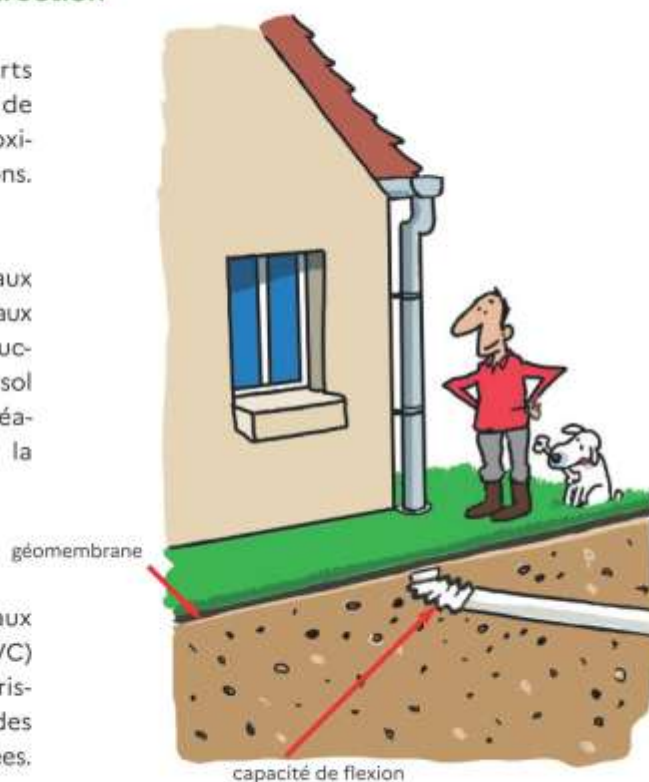


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



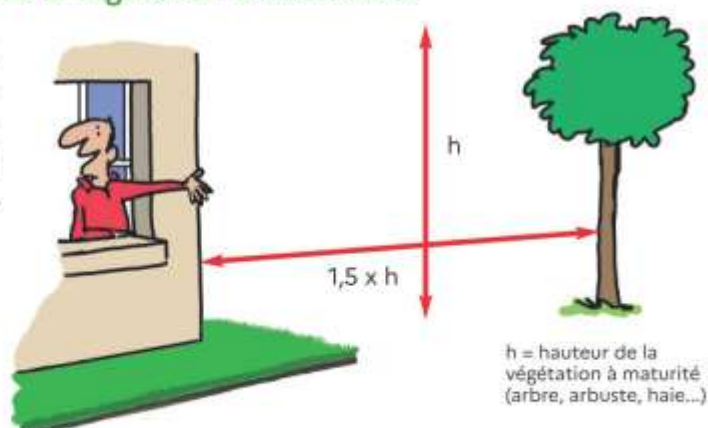
### Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

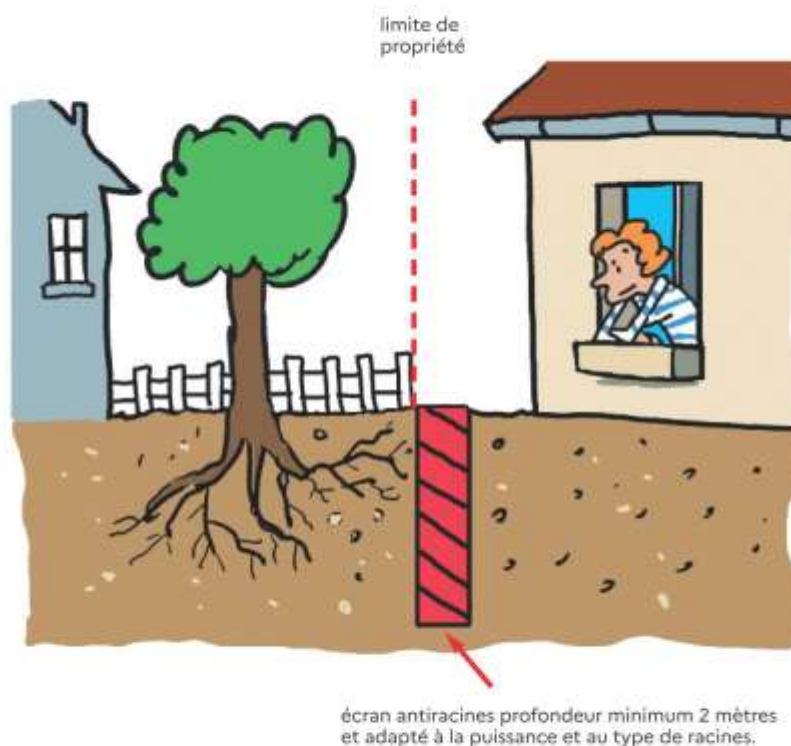
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



### limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

### Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

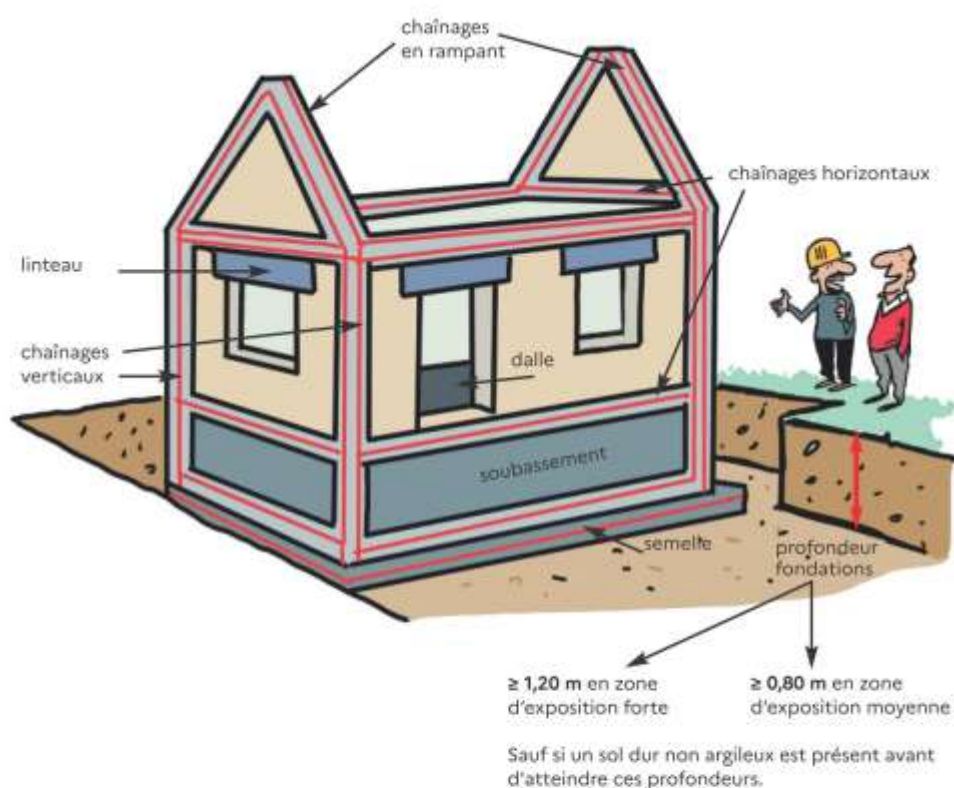
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

### Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



## POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur:

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique:

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques:

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

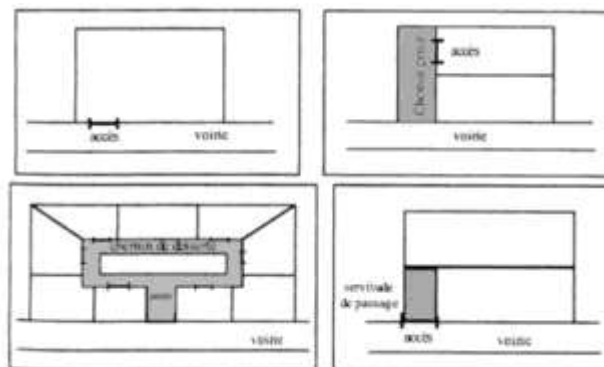
---

15

## ANNEXE N°7 : Lexique

### ❖ Accès

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

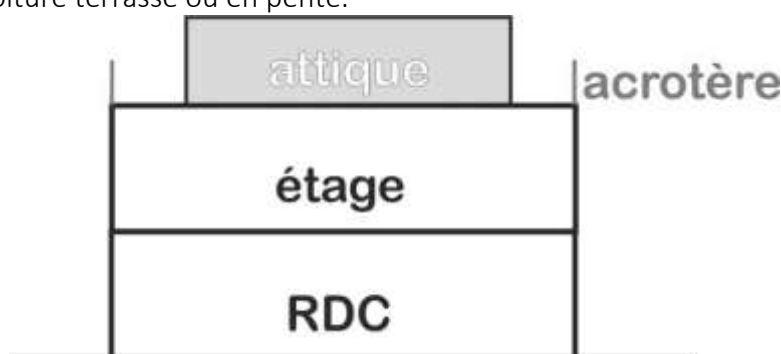


### ❖ Acrotère

Élément de façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie des bâtiments, et constituant des rebords ou garde-corps, il peut également être constitué par un mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### ❖ Attique

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et disposé en retrait de la façade.



### ❖ Alignement

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

### ❖ Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

*Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.*

❖ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

❖ **Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ...

❖ **Construction**

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

❖ **Construction existante**

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

❖ **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc..., ne constituent pas des constructions contiguës.

❖ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs**

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- ✓ les établissements de santé médicale et paramédicale ;
- ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;

- ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
- ✓ les équipements socio-culturels ;
- ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- ✓ les lieux de culte ;
- ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNSPF), voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs, ...) ; les éoliennes, ...

### ❖ **Emprise au sol**

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



### ❖ **Emprises publiques**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parc publics, les places publiques...

### ❖ **Équipements techniques**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

### ❖ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une

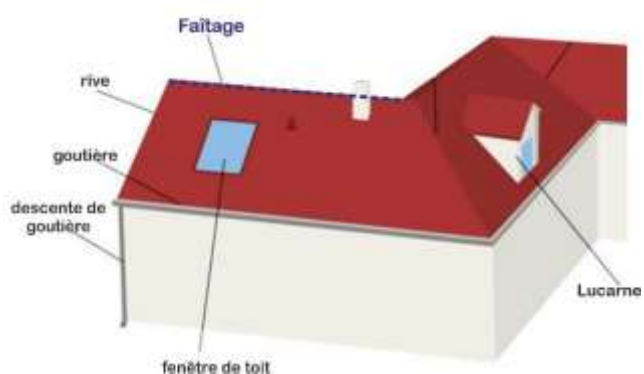
porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

### ❖ **Façade**

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

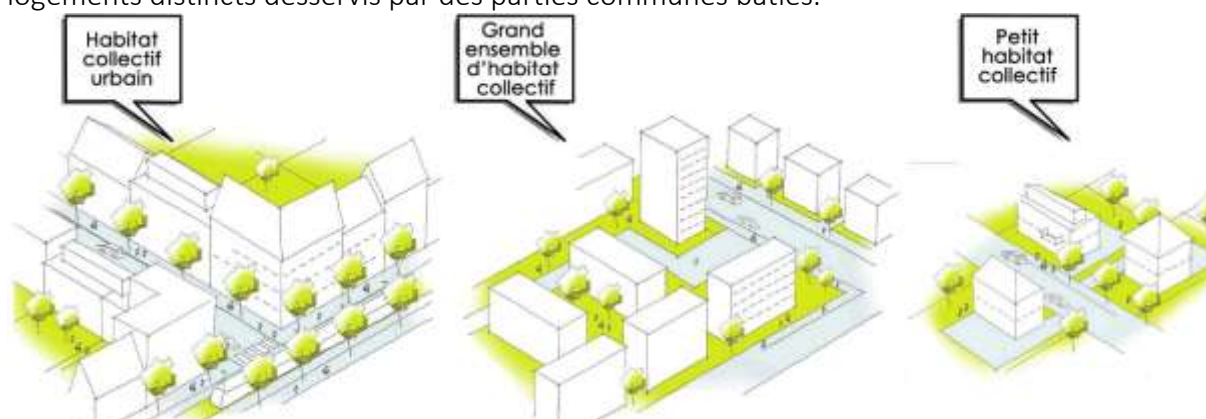
### ❖ **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.



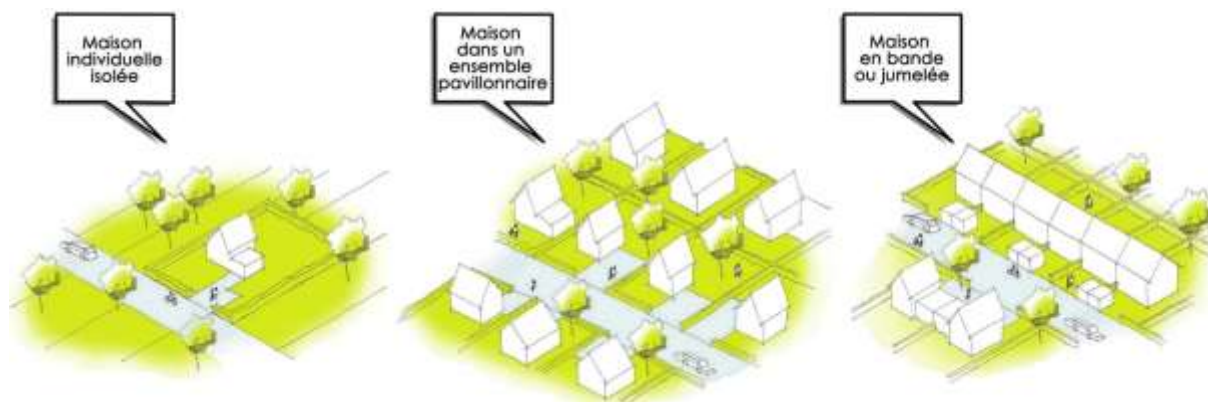
### ❖ **Habitat collectif**

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.



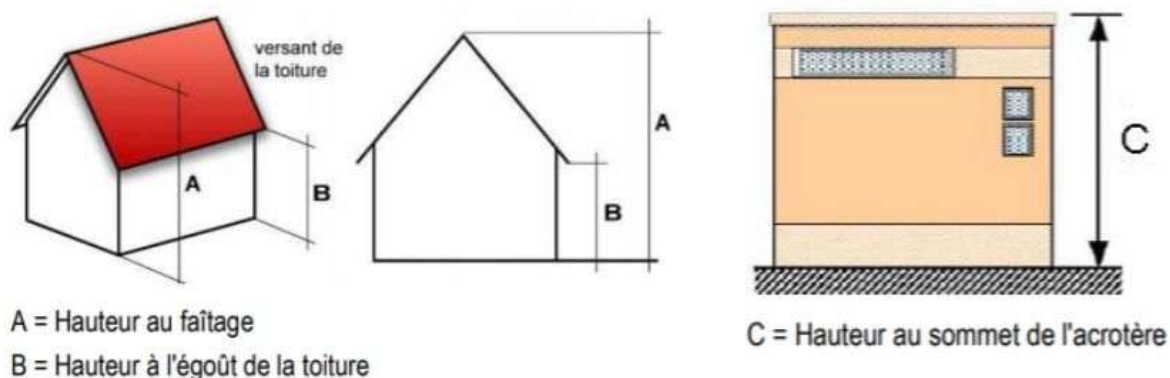
### ❖ **Habitat individuel**

Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

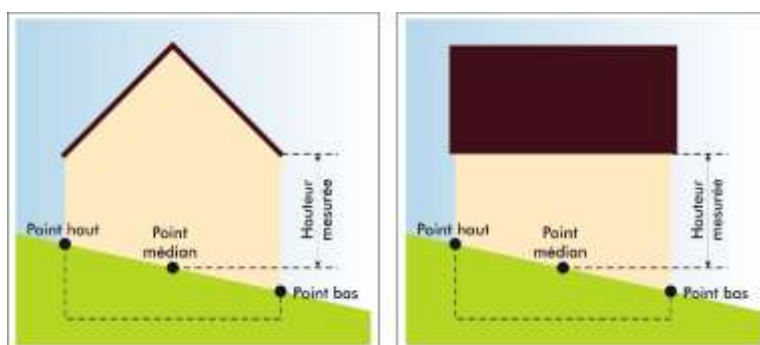


### ❖ Hauteur

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

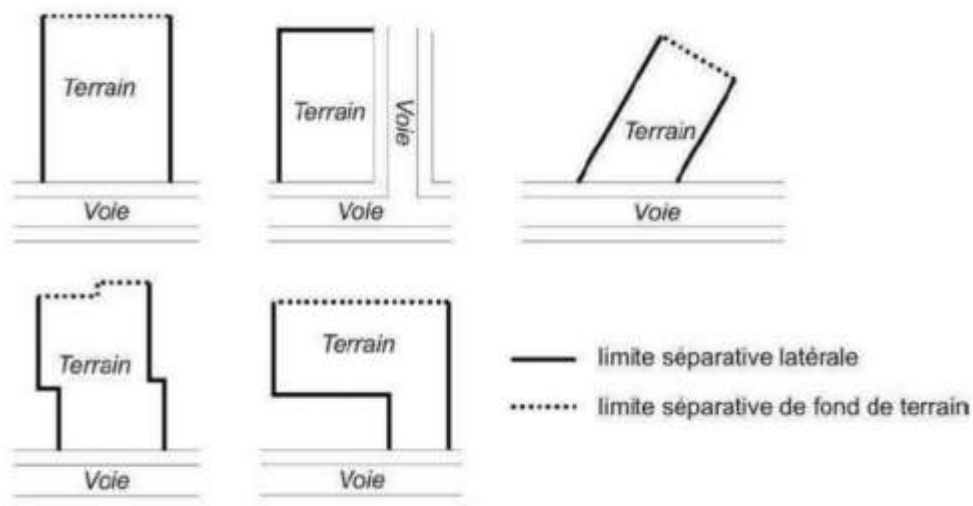


Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.



### ❖ Limites séparatives

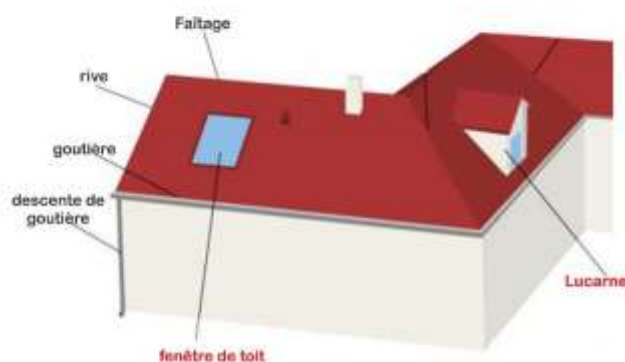
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les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



### ❖ Fenêtres de toit et lucarnes

➡ Fenêtre de toit : ouverture vitrée ou châssis installés dans une toiture laissant passer la lumière.

➡ Lucarnes : ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc...



### Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

❖ **Opération de constructions groupées**

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

❖ **Ouvertures**

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m<sup>2</sup>.
- Les pavés de verre.

❖ **Pleine terre**

Un espace non construit, engazonné ou enherbée (hors stationnement et voie d'accès).

❖ **Pignons**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

❖ **Réhabilitation**

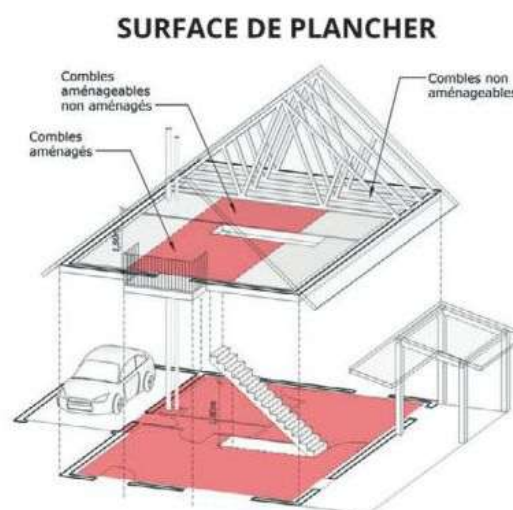
La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

### ❖ **Rénovation**

Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieures ou égale à 1.80 mètre.



### ❖ **Terrain d'assiette**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

### ❖ **Terrain enclavé**

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

### ❖ **Terrain naturel**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

### ❖ **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### ❖ **Voie**

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes. Une cour commune répond à cette définition. Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- *VOIE PUBLIQUE : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.*
- • *VOIE PRIVEE : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, à condition que les 2 lots ne soient desservis que par cette voie et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant. Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.*
- *VOIE EN IMPASSE : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...).*
- *VOIE OUVERTE AU PUBLIC : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.*

### ❖ **Zone non aedificandi**

Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.