

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de **LA FERTE-GAUCHER**

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Document n°2.1



Vu pour être annexé à
la délibération du :

9 septembre 2021

approuvant la
modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
Communauté de Communes
et Signature du Président :

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		page 2
Article 1	- Champ d'application territorial	
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3	- Division du territoire en zones	
Article 4	- Adaptations mineures	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		page 5
Chapitre I	- Dispositions propres à la zone UA	page 6
Chapitre II	- Dispositions propres à la zone UB	page 21
Chapitre III	- Dispositions propres à la zone UX	page 36
Chapitre IV	- Dispositions propres à la zone UY	page 46
Chapitre V	- Dispositions propres à la zone UZ	page 50
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		page 54
Chapitre I	- Dispositions propres à la zone IAU	page 55
<i>Nota: ce règlement est modifié dans le cadre d'une révision simplifiée faisant l'objet d'un dossier séparé.</i>		
Chapitre II	- Dispositions propres à la zone IAUx	page 56
Chapitre III	- Dispositions propres à la zone IIAU	page 63
Chapitre IV	- Dispositions propres à la zone IIAUx	page 65
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		page 67
Chapitre I	- Dispositions propres à la zone A	page 68
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTERES		page 74
Chapitre I	- Dispositions propres à la zone N	page 75
TITRE VI - DEFINITIONS		page 84
TITRE VII - ANNEXE : REGLEMENT PPRI		page 90

Nota : les locutions et les mots marqués d'une astérisque (*)
sont expliqués au titre VI "DEFINITIONS"

Modification 2013

La numérotation des pages a été modifiée

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA FERTE-GAUCHER.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2., R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ;
2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce 7.D. du présent P.L.U. ;
3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - La loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
5. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a les mêmes effets juridiques que les directives territoriales d'aménagement au titre des articles L.111-1-1 et L 141-1 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones agricoles (A), en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du

Code de l'Urbanisme ;

- les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 b) et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, et divisée en deux secteurs : UAa et UAb
- la zone UB référée au plan par l'indice UB et divisée en deux trois secteurs : UBa et UBb et UBc
- la zone UX référée au plan par l'indice UX et divisée en deux secteurs : UXa et UXb,
- la zone UY référée au plan par l'indice UY,
- la zone UZ référée au plan par l'indice UZ ,

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU référée au plan par l'indice IAU et divisée en quatre secteurs : IAUa, IAUb, IAUc et IAUD

Nota: ce règlement est modifié dans le cadre d'une révision simplifiée faisant l'objet d'un dossier séparé.

- la zone IAUx référée au plan par l'indice IAUx, divisée en deux secteurs : IAUxa et IAUxb
- la zone IIAU référée au plan par l'indice IIAU,
- la zone IIAUx référée au plan par l'indice IIAUx ,

4. - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A référée au plan par l'indice A et divisée en deux secteurs : Aa et Ab,

5. - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont:

- la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en six secteurs : Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nh.

6. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

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

Section 1 :

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;

Section 2 :

- 3° les conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol des constructions;
- 10° la hauteur maximale des constructions;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Section 3 :

- 14° le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10.

Article 4 - Adaptations mineures

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

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- zone UA à vocation mixte (habitat, commerces, services, ...),
divisée en deux secteurs le secteur UAa et le secteur UAb
- zone UB à vocation mixte, divisée en trois secteurs le secteur UBa, le secteur UBb et le
secteur UBc
- zone UX à vocation d'activité, divisée en deux secteurs UXa et UXb
- zone UY à vocation ferroviaire,
- zone UZ à vocation de loisir recouvrant l'aérodrome.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit, d'une part du centre ville de La Ferté-Gaucher, comprenant le centre ancien et sa périphérie immédiate, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, services et activités qui en sont le complément et d'autre part aux parties anciennes des hameaux qui abritent le plus souvent des maisons rurales ou d'anciennes fermes.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur UAa correspond au centre ville
- le secteur UAb qui correspond aux parties anciennes des hameaux de La Frévallard, La Maison Dieu, de Montblain et de Montigny-en-haut

Les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en contigu sur l'alignement des voies, constituent un cadre urbain de qualité qui, en raison de son intérêt architectural, mérite d'être protégé et étendu.

Ces caractères doivent être maintenus et confortés.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.

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

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les dancing et salles de spectacles.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Dans le secteur UAa

Les constructions neuves à usage d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UA2.

Dans le secteur UAb

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage industrielles et d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage d'activités artisanales qui ne sont pas autorisées à l'article UA2.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;

- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage

- pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

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

Rappels

Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UAa :

Les constructions à usage de commerces, services et bureaux à condition qu'elles n'excèdent pas 500 m² de surface de plancher.

Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UAb :

La reconversion d'un bâtiment existant à usage d'habitat collectif à condition que le volume du bâtiment initial ne soit pas modifié et à la condition de créer une place de garage par logement sur la même unité foncière.

La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou qu'elles constituent des activités artisanales d'une surface de plancher n'excédant pas 500 m²,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L,111-3 du CU).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte conforme aux prescriptions du premier alinéa du présent article, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 6m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 4%.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension ou d'annexe qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements. En tout état de cause, si l'accès existant n'est pas actuellement satisfaisant au regard de la sécurité, aucune construction, ou extension ne pourra être admise, si aucune amélioration ne peut être apportée à sa configuration.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans le secteur UAa :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon.

Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait de toute la construction, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'une extension d'une construction existante destinée à l'activité ou aux commerces et services et dont la hauteur est définie à l'article UA10, ou s'il s'agit d'annexes dont la surface de plancher n'excède pas 12 m² et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une des voies.

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives* soit en retrait de celles-ci.

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

- la marge de recul, quand elle existe, sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 2 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance de la construction existante par rapport à la limite séparative* ;

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Dans toute la zone

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, ne soit pas étendue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 m.

Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4, soit R+2+combles.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les extensions destinées à l'activité ou aux commerces et services situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Pour les annexes situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6 la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m, R+1+ combles.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Toute architecture étrangère à la Région et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²) de ton brun vieilli.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et ne comporter aucun débord en pignon.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Toute saillie par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite, excepté les façades commerciales en respectant la réglementation nationale de la publicité.

Percements

Les percements des baies donnant sur les voies assurant l'éclairément seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

Parements extérieurs

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

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

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

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

La réalisation de mur plein d'une hauteur comprise entre 1,70 m et 2,00 m pourra être imposée en cas de réfection d'un mur existant, ou en cas de réalisation nouvelle en continuité d'un front minéral sur rue (bâtiment et clôture) de façon à assurer un traitement urbain homogène en bordure de l'espace public.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

Dispositions diverses

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Article UA.12 - STATIONNEMENT

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article, ainsi qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m², dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

• Construction à usage autre que l'habitat :

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher ,

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher .

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,

- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

▪ Constructions à usage d'hôpitaux-cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc intérieur de l'établissement. Ce chiffre peut être amené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,

- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de retraite.

▪ Constructions à usage d'établissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

▪ Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

• Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS •

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UA. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

Espaces boisés classés* :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol* •

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension urbaine périphérique cernant le centre ancien et l'extension périphérique pavillonnaire des hameaux.

Dans le bourg, c'est une zone d'habitat moins dense que le centre ancien qui comprend, outre de l'habitat pavillonnaire et collectif, des équipements, activités et services divers. Cette mixité de fonctions doit être confortée et l'introduction d'une variété dans le logement favorisée.

Dans les hameaux, il s'agit exclusivement d'extension d'habitat pavillonnaire déjà réalisée.

Cette zone comprend trois secteurs :

le secteur UBa qui correspond à l'extension urbaine périphérique du centre

le secteur UBb qui correspond aux extensions pavillonnaires réalisées aux hameaux de La Fréwillard, La Maison Dieu, Les Vignes de Montblain et de Montigny en haut, et linéairement le long de la rue Henri Dunant

le secteur UBc qui correspond aux extensions réalisées en marge du tissu aggloméré, en périphérie d'anciennes fermes, secteur le plus souvent non équipé, aux lieu-dit La Bégonnerie et, La Maison Dieu ainsi qu'au lieu-dit Coutran.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.

La partie du secteur UBa située à l'emplacement des anciens silos fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

• Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES •

Les constructions à usage industriel

Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée à l'article UB2.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UB2.

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les dancing et salles de spectacles.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article

2 (voir règlement PPRI) ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent

plan ;

- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

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

Rappel

Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° est soumise au permis de démolir.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

Les constructions à usage de commerces, services et bureaux à condition qu'elles n'excèdent pas 500 m² de surface de plancher.

La reconversion d'un bâtiment existant à usage d'habitat collectif à condition que le volume du bâtiment initial ne soit pas modifié et à la condition de créer une place de garage par logement sur la même unité foncière.

La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.

Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou qu'elles constituent des activités artisanales d'une surface de plancher n'excédant pas 500 m²,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L.111-3 du CU).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

• Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE •

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte conforme aux prescriptions du premier alinéa du présent article, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 6m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 4%.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension et d'annexe d'un bâtiment existant qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU ne bénéficierait pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

• Article UB.4 - Desserte par les réseaux •

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

• Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS •

Il n'est pas fixé de règles lorsque les constructions peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m² pour permettre les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées.

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

Dans le secteur UBa

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement* des voies sur tout ou partie du linaire de la façade de la construction ou sur un pignon, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait de toute la construction, la distance à l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

Dans les secteurs UBb et UBc

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* au moins égale à 6 mètres.

Dans toute la zone

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'une extension d'une construction existante destinée à l'activité ou aux commerces et services et dont la hauteur est définie à l'article UB10.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une des voies.

• Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* •

Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives*, soit en retrait de celles-ci.

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

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

Dans le secteur UBb et UBc:

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives*, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 m si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Dans toute la zone

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative* ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

• Article UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS•

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UBa et UBc

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

Dans le secteur UBb

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les extensions destinées à l'activité ou aux commerces et services situées au-delà de la bande de 30 mètres définie à l'article UB6, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Pour les annexes situées au-delà de la bande de 30 mètres définies à l'article UB6, la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Les toitures terrasses pourront être partiellement utilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et être composée du même matériau de couverture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m pourront être couvertes par une toiture-terrasse ou par une toiture à un seul versant de faible pente.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Parements extérieurs

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures

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

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dispositions diverses

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Article UB.12 - Stationnement

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher ; et deux places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 60 mètres carrés de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

▪ Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

▪ Constructions à usage d' Hôpitaux-Cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc intérieur de l'établissement. Ce chiffre peut être amené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,
- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de retraite.

▪ Constructions à usage d' Etablissement pour adultes polyhandicapés :

Il doit être créé, au minimum :

- 1 place de stationnement pour deux lits,
- 5 places d'accueil supplémentaires.

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées de manière à permettre leur extension ultérieure si nécessaire.

▪ Constructions à usage de Maison de retraite médicalisée :

- Il doit être créé au minimum :

1,25 place de stationnement pour 2 lits

▪ Constructions à usage d' Etablissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter un emplacement pour le stationnement des deux roues dans un local fermé ou au moins couvert.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

• Article UB.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations •

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

Espaces boisés classés* :

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol* •

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)* est fixé à :

- 0,50 dans le secteur UBa,
- 0,30 dans le secteur UBb,
- 0,20 dans le secteur UBc,

Il n'est pas fixé de C.O.S.* pour :

- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hôteliers,
- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants autorisés à l'article UB.2, dans la limite de leur C.O.S. effectif au moment du sinistre,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone délimitée en fonction tant des établissements industriels existants que de sa situation géographique par rapport à l'agglomération. Elle est vouée exclusivement aux activités.

Cette zone comprend deux secteurs :

- UXa : correspondant à l'entreprise Villeroy et Boch, au terrain de la coopérative agricole et de la future station d'épuration au lieu-dit au-dessus de Nageot
- UXb : correspondant aux établissements industriels récents situés au sud de l'agglomération.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.

La partie du secteur UXa située à l'emplacement des anciens silos fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

La partie du secteur UXb située à l'ouest de la RD 204 fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

• Article UX.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX2 sont interdites.

Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UX2

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation

Les carrières

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;

- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

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

Rappels

Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les conditions particulières définies :

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L,111-3 du CU).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

• Article UX.3 - Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation routière et de la sécurité des usagers, pour l'amélioration de la desserte, pour la mise en valeur des entrées de ville de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Dans le secteur UXb :

Aucun nouvel accès ne sera autorisé depuis la R.D.204.

Le plan de voirie de l'ensemble du secteur doit permettre de le relier à la zone à urbaniser adjacente, au secteur IAUx situé au nord et à la future extension de la zone d'activités au secteur IIAUx à l'ouest.

• Article UX.4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Des dispositions spécifiques pourront en particulier être imposées pour les installations classées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• Article UX.5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Le long des RD 215 et 204, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

• Article UX.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives* •

Dans le secteur UXa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Dans le secteur UXb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

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

• Article UX.9 - Emprise au sol* des constructions

Dans le secteur UXa :

L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 80 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UXb :

L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 65 % de la superficie de la propriété.

• Article UX.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UXa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

En cas d'aménagement des constructions existantes, la hauteur totale des constructions est limitée à la hauteur des bâtiments existants.

Dans le secteur UXb :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel, tels que les silos dans le secteur UXa ou des équipements nécessitant des surélévations ponctuelles.

• Article UX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

- Toitures :

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

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

- Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

• Article UX.12 - Stationnement

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Nombre d'emplacements :

*** Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel et artisanal:

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de surface de plancher

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m² : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m², 5 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un

local fermé ou au moins couvert.

• Article UX.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations •

Obligation de planter :

Les parkings doivent être paysager et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'espèces locales.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m²

Dans le secteur UXb :

La marge de recul le long des routes départementales sera plantée de façon à constituer un écran visuel continu.

Les espaces paysagers figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être préservés ou créer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article UX.14 - Coefficient d'occupation du sol* •

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UY est la zone d'activités spécialisées affectées au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer. Sa vocation doit être confirmée.

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

• Article UY.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UY.2,
Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage de commerces,
Les constructions à usage d'entrepôt non liées à l'activité ferroviaire,
Les constructions à usage agricole,
Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
Les carrières
Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

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

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2. Ne sont admis que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions, installations, dépôts s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent et que les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L,111-3 du CU).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la

surveillance ou le gardiennage du service public ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

• Article UY.3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

• Article UY.4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

• Article UY.5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait d'au moins 6 mètres.

• Article UY.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété*

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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

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

• Article UY.9 - Emprise au sol* des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

• Article UY.10 - Hauteur maximale des constructions

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

• Article UY.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

• Article UY.12 - Stationnement

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

• Article UY.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations•

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article UY.14 - Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone correspondant au domaine de l'aérodrome de LA FERTE GAUCHER, dont la vocation est désormais le développement d'activités à dominante de loisirs.

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

Article UZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation
Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage de commerces et de bureaux qui ne sont pas autorisées à l'article UZ.2,
Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité de loisirs,
Les constructions à usage agricole,
Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
Les carrières
Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

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

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

2. Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

Les constructions, installations, dépôts classés ou non au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, s'ils sont utiles ou nécessaires au développement des activités de loisirs.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L,111-3 du CU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UZ.3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article UZ.4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Article UZ.5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 6 mètres.

Article UZ.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives *

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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

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

Article UZ.9 - Emprise au sol* des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Article UZ.12 - Stationnement

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Article UZ.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ.14 - Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser qui sont les suivantes :

- Zone IAU d'extension urbaine du bourg à vocation mixte qui comprend 4 secteurs IAUa, IAUb, IAUc et IAUd

 - Zone IAUx d'extension urbaine à vocation d'activités, qui comprend 2 secteurs IAUxa et IAUxb

 - Zone IIAU d'extension urbaine différée à vocation mixte,

 - Zone IIAUX d'extension urbaine à vocation d'activités différée
-

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à permettre l'extension de l'agglomération et la restructuration de quartier, sous forme d'opérations d'ensembles (Z.A.C., lotissements ou ensembles de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

- Quatre secteurs sont identifiés :

- le secteur IAUa destiné à la restructuration et la densification du secteur d'habitat diffus au lieu-dit « Les vignes de Monblin »
- le secteur IAUb situé au sud du bourg au lieu-dit « Les Glaisières ou le Bois Clément » destiné à accueillir un nouveau quartier, mixant logements, équipements publics et commerces, bureaux et activités, dans le respect de la qualité du site et des paysages d'entrée de ville,
- les secteurs IAUC et IAUD situés au Nord-Est de l'agglomération, au lieu dit Les Pentes des Vignes des Marais, dissociés l'un de l'autre pour des raisons topographiques,

Les secteurs IAUa et IAUb font l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

• Article IAU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites •

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les constructions à usage de commerces qui ne sont pas admises à l'article IAU.2.

Les constructions à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article IAU.2.

Les constructions à usage d'activités industrielles.

Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les pylônes.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées soumises à autorisation.

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

Rappels

Conformément à l'article L 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-1 et R 422-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration de travaux conformément à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

Sont soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.
- Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs IAUa, IAUC, et IAUD :

Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles soient le complément de l'habitat et qu'elles soient inscrites dans le même volume que celui de la construction à usage d'habitation.

Dans le secteur IAUB :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'à condition qu'une étude de sol ait été réalisée pour permettre de définir les dispositions techniques à mettre en œuvre, la présence d'anciennes carrières ayant été repérée.

Les constructions à usage de commerces et leurs entrepôts à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 10 000 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

• Article IAU.3 - Accès et voirie •

Accès

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

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 5m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5%.

Dans toute la zone :

Aucun accès particulier à une parcelle privée ne pourra se faire directement depuis la RD 934.

Voirie

Les voies nouvelles et les chemins piétons devront respecter les principes de tracé figurant dans les orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

- Dans le secteur IAUa :

Le maillage de voiries et de cheminements piétons devra être réalisé conformément aux principes définis dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU.

Ce maillage viaire s'appuiera sur les chemins existants au nord et au sud qui devront être viabilisés. Les voies nouvelles à l'intérieur de l'opération devront se raccorder sur les voiries existantes.

Des chemins piétonniers devront compléter la trame viaire.

Aucune voirie nouvelle ne pourra être créée depuis la RD 934

- Dans le secteur IAUb :

Le maillage de voiries et de cheminement interne à l'opération devra être réalisé conformément au schéma de principe défini dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU. Il s'appuiera sur les chemins existants et sur les grandes lignes de force du site.

Il devra se raccorder sur les voiries périphériques existantes. Le déboucher sur la RD 204 sera autorisé sans tourne à gauche.

L'allée plantée préexistante devra être intégrée à la composition d'ensemble de l'opération, comme voie piétonne et/ou automobile.

Des cheminements piétonniers devront être aménagés pour permettre de rejoindre le centre ville par le futur pont des Grenouilles.

Le chemin Paré au sud de l'opération sera aménagé pour permettre la réalisation d'un cheminement piétons et cycles. Une voie de desserte routière est-ouest traversante sera réalisée parallèlement au chemin Paré, soit par doublement de celui-ci, soit à l'intérieur de l'opération d'aménagement permettant de relier le secteur de la Bégonnerie à celui de Montblin...

Des carrefours sécurisés devront être aménagés au débouché des voies nouvelles notamment sur la RD 934 et la RD 204.

Un seul piquage d'une voie nouvelle sera autorisé sur la RD 934.

• Article IAU.4 - Desserte par les réseaux •

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Dans les secteurs IAUa et IAUb

Les voies nouvelles, espaces publics et aires de stationnement disposeront d'un réseau de collecte des eaux pluviales enterré, équipé de dessableur-déshuileur se rejetant dans le bassin de rétention propre à chaque opération. L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement est autorisée : réseau aérien de noues plantées pour le stockage et la filtration des eaux, avant rejet dans le bassin filtrant propre à l'opération.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

• Article IAU.5 – Superficie minimale des terrains •

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans les secteurs IAUa, IAUC et IAUD

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit en retrait. En cas de retrait, la distance de l'alignement* sera au moins égale à 6 mètres.

De plus, aucune construction ne pourra être implantée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée à l'exception des annexes n'excédant pas 12 m² de SHON.

Dans le secteur IAUa

Le long de la RD 934 (ex RN 34), les constructions nouvelles devront être implantées avec au minimum le même retrait que les constructions déjà existantes.

Dans le secteur IAUB

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques nouvelles, soit en retrait.

Aucune construction à usage d'habitat individuel ne pourra être implantée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée depuis l'emprise publique ou privée.

L'implantation des constructions le long de la RD 204 et au niveau du carrefour RND 934/ RD 204, devra être particulièrement étudiée.

Le long de la RD 204, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres. La marge de recul le long de la RD 204 sera plantée conformément aux dispositions des orientations d'aménagement figurant à la pièce n°4 du PLU.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m² de SHON et la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Dans toute la zone

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront implantés à l'alignement et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

• Article IAU.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives •

Les constructions doivent préférentiellement s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte. Sur les autres limites elles seront en retrait de celles-ci.

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

Dans les secteurs IAUa, IAUC et IAUD :

- la marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

Dans le secteur IAUb :

- la marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- les annexes n'excédant pas 12 m² de surface hors œuvre nette et 3 m de hauteur.

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

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à 6 mètres si la façade de l'une au moins des constructions comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

• Article IAU.9 - Emprise au sol •

Dans les secteurs IAUa, IAUC et IAUD :

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 25%.

Dans le secteur IAUb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

• Article IAU.10 - Hauteur maximale des constructions •

Dans les secteurs IAUa, IAUC et IAUD :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes dans la limite de la hauteur existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur IAUb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 m.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

• Article IAU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords •

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Aspect extérieur des constructions

*** Pour les constructions à usage d'habitat**

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Volumétrie

Les bâtiments d'habitation, hors résidences, qu'il s'agisse de maison individuelle ou d'immeuble de logements collectifs, ne pourront pas avoir une largeur de pignon supérieure à 10 mètres.

Toitures

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

Les toitures seront majoritairement à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes proches de 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Les matériaux de couverture et la couleur de la toiture doivent respecter le caractère du site. La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite vieilles et nuancées ou ayant un aspect similaire.

Toutefois, les toitures en ardoise, en zinc ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes excédant 12 m².

Pour les annexes n'excédant pas 12 m², d'autres dispositions pourront être autorisées à condition que leur localisation soit prévue dans le plan d'ensemble de l'opération. Les annexes, non visibles du domaine public, d'une hauteur totale n'excédant pas 3 m pourront être couvertes par une toiture terrasse ou par une toiture à un seul versant de faible pente.

L'éclairage éventuel des combles pourra se faire, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture.

Percements

Les percements seront de proportion verticale (plus haut que large) ; ils se composeront par superposition verticale.

Parements extérieurs

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

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles du bourg.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

**** Pour les constructions à usage autre que l'habitat***

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites, sauf s'il s'agit de terrasses végétalisées.

Les matériaux de couvertures seront nécessairement de couleur foncée : brun foncé, gris foncé ou noir.

Parements extérieurs

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

Les teintes foncées sont obligatoires pour les bâtiments à usage de commerce et leurs entrepôts sauf s'ils sont réalisés en matériaux de maçonnerie traditionnels.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit. L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Le projet architectural des constructions situées en entrée de ville, dans le secteur IAUb, le long de la RD 204 et du carrefour RD 934/ RD 204 devra être particulièrement bien étudié pour s'inscrire dans le site.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure.

2- Aménagement des abords des constructions

****Clôtures***

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Il sera recherché une harmonie sur chacun des secteurs de la zone.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture pourra être constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences locales, de proportion 1/3, 2/3, la hauteur totale ne dépassera pas 2 m ;
- soit de haies vives composées d'un mélange d'essences locales doublées ou non intérieurement d'un grillage et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture. Le PVC est proscrit.

Dans tous les cas, sont interdits les ouvrages compliqués ou les formes ondulantes pour les grilles, portes ou portails.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,

- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas est interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.)
- L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres
- les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

• Article IAU.12 - Stationnement •

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif les places de stationnement ne devront pas se trouver à une distance supérieure à 300 mètres de l'équipement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 5 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 5%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

Dans tous les secteurs, chaque opération d'ensemble devra comprendre un nombre de places de stationnement banalisé le long des voies ou dans des parkings accessibles aux visiteurs.

• Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

- Constructions à usage d'habitat individuel :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

- Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette* et deux places de stationnement par logement, pour les logements de plus de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette*.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² pour 100 m² de surface hors oeuvre nette.

*** Construction à usage autre que l'habitat :**

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de SHON.

- Constructions à usage industriel et artisanal:

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de SHON.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de SHON

- Constructions à usage d'entrepôt

Il sera créé une place de stationnement pour 300 m² de SHON.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de SHON

- Constructions à usage commercial :

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de SHON de surface de vente, dans un local fermé.

- Constructions à usage d'hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de salle de restaurant,

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1 place pour 100 m² de SHON dans un local fermé ou au moins couvert.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

• Article IAU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations •

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Si toutefois certaines sont supprimées, elles devront être remplacées en nombre équivalent par de nouvelles plantations reprenant l'esprit d'origine et les essences locales traditionnelles, dans le respect de la qualité du site.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Secteur IAUa

Pour prendre en compte la dominante végétale du site les espaces extérieurs doivent être, en dehors des aires de stationnement et de service, essentiellement plantés (enherbement, plantations).

Conformément aux orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU, l'aménagement de ce secteur devra préserver les boisements et les espaces paysagers ; il devra créer des espaces verts publics ou privés ainsi qu'un espace public, de type place.

Les aires de stationnement doivent être positionnées derrière les plantations d'arbres existantes en bordure extérieure de la zone et feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres).

Secteur IAUb

Les masses boisées et les arbres existants devront être préservés et être intégrés à la composition d'ensemble du projet conformément aux orientations d'aménagement contenues dans la pièce n°4 du dossier de PLU.

De plus seront créés des espaces verts (square) ainsi qu'un espace public, de type place.

En dehors des espaces de voirie, stationnement, service, terrasse d'agrément liée aux bâtiments et de la place publique; pour préserver la qualité du site, les espaces extérieurs doivent conserver leur caractère végétal spécifique :

- esprit de la composition initiale avec de grands espaces libres enherbés et des arbres organisés par petits groupements ou plus rarement isolés,

- enherbement et maintien au maximum ou remplacement (voir état des sujets) des bosquets ou arbres isolés existants par des essences conformes à la végétation de l'ensemble de l'ancienne propriété du « Bois Clément ».

L'environnement paysager des bâtiments en bordure de la RD 204 et de la RN 34 devra être particulièrement étudié.

Les aires de stationnement doivent intégrer des plantations d'arbres : arbres existants conservés ou nouvelles plantations, judicieusement positionnées et en quantité suffisante pour morceler l'espace et minimiser l'impact des surfaces de sol minérales.

Espaces boisés classés* :

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

Dans le secteur IAUa :

La marge de reculement imposée le long de la RD 934 devra être paysagée et arborée.

Dans toute la zone :

Les espaces paysagers figurant dans les orientations d'aménagement devront être préservés ou créés. Ils seront plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes ainsi que de haies vives d'essences locales le long des clôtures.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Article IAU.14 - Coefficient d'occupation du sol •

Dans les secteurs IAUa, IAUC et IAUD :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,20.

Dans le secteur IAUB :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- Construction à usage d'habitat collectif et maisons de ville : 0,8
- Constructions à usage d'habitat individuel : 0,3
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : 0,8
- Constructions à usage de commerce et service et leurs annexes : 0,35

Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, située au lieu-dit Le Petit Taillis, destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

Elle comprend 2 secteurs :

le secteur IAUxa situé au lieu-dit Le Bois de Montblain et Le Champ du Charme, à l'ouest de la zone d'activité existante,

le secteur IAUxb située au lieu-dit Le Petit Taillis, au nord de la zone d'activité existante

L'ensemble de la zone IAUx fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU.

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

Article IAUx 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage de spectacle, de dancing, de jeux ou similaires.

Les constructions à usage d'habitat sauf les cas visés à l'article IAUx

L'ouverture de terrains aménagés de camping ou de caravanage

Le stationnement des caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, sablières, gravières ou ballastières.

Article IAUx.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Les constructions et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce, de bureau, de service,

d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les constructions à usage d'habitat à condition qu'il s'agisse d'hébergements liés à l'activité touristique,

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article IAUx.3 - Accès et voirie

Accès

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

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

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Voirie

Le maillage de voiries et de cheminements piétons devra être réalisé conformément aux principes définis dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU.

Ce maillage viaire s'appuiera sur les chemins ruraux existants qui devront être viabilisés. Les voies nouvelles à l'intérieur de l'opération devront se raccorder sur les voiries existantes.

Le chemin Paré au sud de la zone sera aménagé pour permettre la réalisation d'un cheminement piétons et cycles. Il pourra être doublé, le cas échéant d'une voirie de desserte permettant de relier le secteur de la Bégonnerie à celui de Montblin...

Un seul piquage peut être aménagé sur la RD.204 pour accéder à la zone. Aucun accès direct aux parcelles n'est autorisé depuis la RD 204.

Article IAUX.4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif apte à les recueillir équipé obligatoirement d'un désableur-déshuileur.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

Article IAUX.5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement égale au moins 10 mètres.

Article IAUX.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives de propriété à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront

pas excéder 4 mètres de hauteur totale et la somme des longueurs de façade implantées sur ces limites ne devra pas excéder 20 mètres.

Article IAUX.8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 3 mètres si cette dernière est aveugle.

Article IAUX.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la propriété.

Article IAUX.10 - Hauteur maximale des constructions

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

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel,

La hauteur des relais de transmission pour les télécommunications ne doit pas excéder 30 mètres.

Article IAUX.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme :

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

Toitures et parements extérieurs :

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

Sont interdits les toitures et parements extérieurs présentant dans leur ensemble un aspect réfléchissant - à l'exception des verrières -, ou des couleurs criardes, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tant pour les bâtiments que pour les clôtures.

Les bâtiments, de volume imposant, seront préférentiellement de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Sont autorisées les couleurs correspondant aux enseignes, logos, bâtiments précisément représentatifs d'une marque.

Clôtures :

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage à maille soudée.

Des éléments maçonnés sont autorisés uniquement (de préférence réservés) en base de clôture, sous forme d'un muret maçonné et au niveau de l'accès à la parcelle pour intégrer portail et éléments techniques (coffrets E.D.F., boîte à lettres,...). Ces éléments maçonnés doivent être enduits.

La hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres.

Les haies de persistants monospécifiques sont interdites.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article IAUX.12 - Stationnement

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Il doit être réalisé pour ce faire, sur le terrain concerné, les aires de stationnement et d'évolution nécessaires à tous les véhicules : véhicules du personnel, des visiteurs, utilitaires

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- **Construction à usage autre que l'habitat :**

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes 2 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel et artisanal:

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de surface de plancher

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 200 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial :

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface des bâtiments affectés au commerce. La moitié au moins de ces places devra être couverte.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage de hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

Article IAUx.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Obligation de planter :

Les espaces libres extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

En particulier :

- les espaces non bâtis et non occupés par des aires de services doivent être traités en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'arbres d'essences locales...
- les parkings destinés aux véhicules légers doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
- le traitement de la marge de recul le long de la RD 204 doit prendre en compte la vue en entrée de bourg ; celle-ci devra être largement paysager et arborée pour constituer un écran visuel diminuant l'impact des bâtiments.
- les marges de recul le long du chemin Paré, face au quartier d'habitat, seront traitées de façon à constituer un écran visuel continu.

Les espaces paysagers figurant dans les orientations d'aménagement devront être préservés ou créés. Ils seront plantés d'arbres de haute tige ainsi que de haies vives d'essences locales le long des clôtures.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUx.14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.*

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension du bourg, mais dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U..
Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U..*

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

Article IIAU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol est interdite.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou des hangars (garages de caravanes...).

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

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

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de changement de destination ni d'extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles IIAU.3 à IIAU.13

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU.14

Sans objet.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension des zone d'activités, mais dont l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U.. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U..

La partie de la zone située au lieu-dit Le Bois de Montblain et Le Champ du Charme fait l'objet d'orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier de PLU.

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

Article IIAUx.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions nouvelles.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou des hangars (garages de caravanes...).

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

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

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

Ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies :

L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas de changement de destination ni d'extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles IIAUx.3 à IIAUx.13

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAUx.14

Néant.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

- Zone A naturelle à vocation agricole

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage où les activités touristiques sont autorisées sous certaines conditions.

Cette zone comprendre deux secteurs :

Aa : zone agricole,

Ab : couloir de ligne à H.T.

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

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notamment, sont interdites les constructions de nouveaux bâtiments, à usage de logements ou de hangars à des fins non agricoles (garages de caravanes...) ceux-ci n'étant pas considérés comme des dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs

Le stationnement des caravanes isolées

Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont autorisées à l'article A.2

Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel

Les constructions neuves à usage artisanal et les entrepôts, les constructions neuves à usage commercial

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

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

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L. 130.1. du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole ; un seul logement n'est autorisé par exploitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

Les constructions à usage d'équipements publics communaux à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...) ;

Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels, et que les extensions à réaliser dans ce cadre seront limitées à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants réaffectés.

La création de terrains de camping à la ferme d'une capacité d'accueil au plus égale à 25 places, à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des corps de ferme et qu'ils répondent aux dispositions de l'article A. 443.8 du code de l'urbanisme concernant les aires naturelles de camping auxquelles ils sont soumis.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article A.3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps de ferme,

pour les autres constructions tels que les hangars, ...elles seront implantées de préférence aux abords proches des bâtiments existants, et de préférence l'accès à la voie publique devrait s'effectuer par celui existant par le corps de ferme, étant précisé que :

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manoeuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée. 77

Article A.4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

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

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

Article A.5 – Superficie maximale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement* au moins égale à 10 mètres.

Pour des raisons de sécurité, et de l'effet vitrine, aux abords des RD 204 et 215, toute construction devra être à plus de 200 m de l'axe de la route départementale et le terrain situé entre cette route et le bâtiment devra rester à vocation de culture.

De plus, pour ne pas porter atteinte à la qualité du paysage, à partir des RD 204 et 215, il conviendrait de masquer la vue de la construction par un rideau d'arbres hautes tiges.

Pour les autres RD, en dehors des parties agglomérées, il ne sera pas admis de construction même à usage agricole située en vis-à-vis d'installations agricoles existantes (fermes...) de l'autre côté de la route départementale, car pour des raisons de sécurité, il convient d'éviter qu'une route départementale se retrouve située au milieu de bâtiments ayant de fréquents échanges entre eux, en secteur isolé.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des exploitants ruraux sont interdites dans la bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 934, conformément à l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme.

Cette règle pourra ne pas être imposée pour :

- les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure,
- les postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Article A.7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Article A.9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Aa :

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres.
La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 3 niveaux habitables ou R+1+C.

Dans le cas de la ré-affectation de bâtiments existants en gîtes ruraux, les extensions à réaliser ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à proximité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

Dans le secteur Ab :

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 8 mètres.
Il n'est pas fixé règle pour les constructions et installations nécessaires au transport du courant électrique à haute ou très haute tension.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour certains équipements agricoles à caractère exceptionnel tels que les silos lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Toitures :

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

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

- Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

- Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article A.12 - Stationnement

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

Article A.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces boisés classés* :

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

Obligation de planter :

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

A l'intérieur des terrains aménagés de camping ou de caravanes, il sera conservé ou planté au moins un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.

TITRE V : **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** **OU FORESTIERES**

Le présent titre s'applique à la zone naturelle ou forestière N divisée en six secteurs : les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nh.

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé en raison de la qualité du paysage et des éléments et milieux naturels qui le composent et notamment les vallées et les vastes espaces boisés.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur Na où la protection est absolue comprenant de nombreux espaces boisés classés ;
- Le secteur Nb qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations légères, des aires de jeux et de loisirs et des aménagements liés à la promenade ainsi que les espaces paysagers d'entrée de ville le long de la RD 934 ;
- Le secteur Nc, qui correspond à des terrains naturels qui pour partie sont soumis à des risques d'inondation, destinés à accueillir des installations de camping et des terrains de sport ;
- Le secteur Nd qui correspond au périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Le secteur Ne qui correspond à des terrains situés en périphérie de l'agglomération, au cœur de la zone agricole, sur lesquels existent des installations ou des constructions qui n'ont pas ou non plus de vocation agricole ;
- Le secteur Nh qui correspond aux milieux humides de la commune, les bords du Grand Morin et des rus, les bassins de décantation des établissements Villeroy et Boch, un espace naturel qui doit être protégée en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions autorisées à l'article N2 ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme ;
- Les golfs avec et sans accompagnement immobilier.

Dans les secteurs Na, Nb, Nd, Ne et Nh :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- Ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- Ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune foncé

- Les sous-sols ;

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone jaune clair

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

Zone bleu foncé

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone bleu clair et verte

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Artiste N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le PLU est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements publics à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones ;
- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.

Dans le secteur Na :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient indispensables à la gestion forestière ;
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (qualité architecturale, implantation...) ;
- Les travaux d'aménagement intérieur et de confortement des bâtiments existants, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de ruines ;

Dans le secteur Nb :

- Les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de promenade et de loisir ;
- Les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires à la vocation de la zone.

Dans le secteur Nc :

- La construction des bâtiments destinés aux services communs de ces installations et les aménagements et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités du camping ;
- Les constructions à usage d'équipements publics de structure légère à caractère de loisirs, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités du camping ;
- Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15 m².

Dans le secteur Nd :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.
- L'aménagement des constructions existantes, leur extension mesurée et l'adjonction d'annexes à ces constructions sous réserve que ces aménagements soient compatibles avec le voisinage du captage d'eau potable ;
- Les travaux et installations nécessaires au traitement des eaux résiduelles des établissements industriels existants.

Dans, le secteur Ne :

- L'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les constructions légères à usage d'annexes si leur superficie n'excède pas 15m² ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme, en hébergement hôtelier (gîte...).

Dans le secteur Nh :

- Les clôtures si elles sont conçues de manière à ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants, leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel, elles ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (minimum 80 x 80 mm).
- Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimitée par son plan de zonage réglementaire :
- Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.
- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article N4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changements de destination ne seront pas admis.

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

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

Article N5 – Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives de propriété ou en retrait. En cas de retrait la marge de reculement sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article N9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Toitures :

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

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la

longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

- Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

- Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm ; les poteaux en béton sont interdits.

- de murs pleins en maçonnerie traditionnelle ou enduit.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Article N12 - Stationnement

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

Article N13 - Espaces libres, aire de jeux et de loisirs, plantations

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classes figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

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

À l'intérieur des terrains aménagés de camping ou de caravanes, il sera conservé ou planté au moins un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI : DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise,...).

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

CONSTRUCTION:

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations, indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le

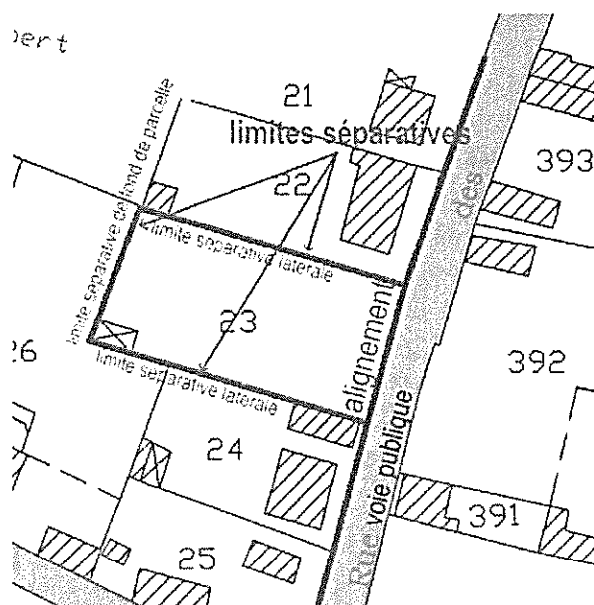
prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE



Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

PLACES COMMANDÉES :

Dans les immeubles de logements collectifs, place de stationnement situé derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

SURFACE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces de plancher, telles que définies dans le Code de l'urbanisme.

Nota: la surface de plancher remplace l'ancienne « surface hors œuvre nette » (SHON).

UNITES FONCIERES

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

Nota: la contenance cadastrale n'est pas une superficie garantie.

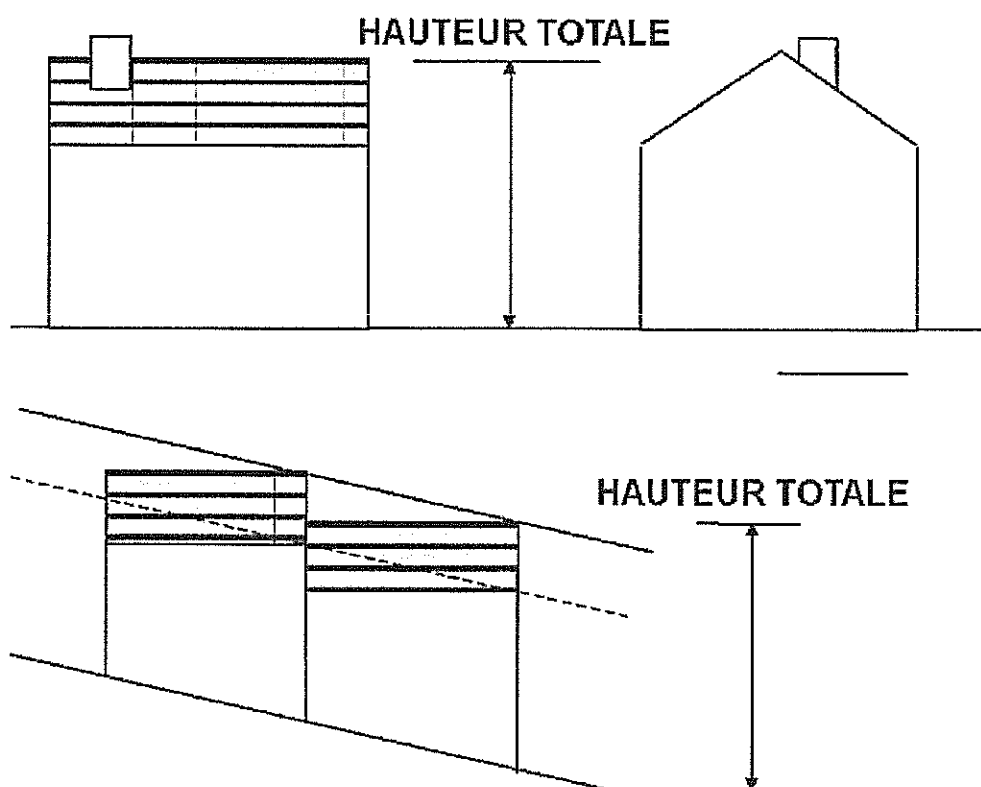
La superficie réelle résulte d'un bornage.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.



TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U.. et font l'objet d'une pièce annexe du document. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbéris, rosa, charmillie, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

TITRE VII : ANNEXE

REGLEMENT DU PPRI

Approuvé le 29 décembre 2010



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
départementale
des territoires

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Service
Environnement
et Prévention des
Risques

Pôle Prévention des
Risques et Lutte contre
les Nuisances

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

RÈGLEMENT



Crue de 1958 dans Coulommiers

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

HAROUN TAZIEFF.

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

Règlement modifié après enquête publique
décembre 2010

SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 : Champ d'application 3

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

TITRE II - DÉFINITIONS DE TERMES UTILISÉS 5

TITRE III - RÈGLEMENT

Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge 12

Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone marron 18

Chapitre 3 : Dispositions applicables en zone jaune foncé 24

Chapitre 4 : Dispositions applicables en zone jaune clair 30

Chapitre 5 : Dispositions applicables en zone bleu foncé 36

Chapitre 6 : Dispositions applicables en zone bleu clair 43

Chapitre 7 : Dispositions applicables en zone verte 49

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article 1 - Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

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

En matière d'urbanisme

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

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

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

En matière de sécurité civile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS

Aléa « inondation »

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

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

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

Annexes

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

Coefficient d'emprise au sol

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

Construction en "dent creuse"

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

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

Crue

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

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

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

Destination des constructions (changement de destination)

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

Enjeux

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

Entité foncière

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

Équipement collectif

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

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

Établissement sensible

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

Établissement stratégique

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

Extension de bâtiment

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

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

Fluides

Dans le présent règlement les fluides regroupent :

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

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

Isolat

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

Ligne d'eau de référence

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

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

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

avec :

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

PTam = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) amont,

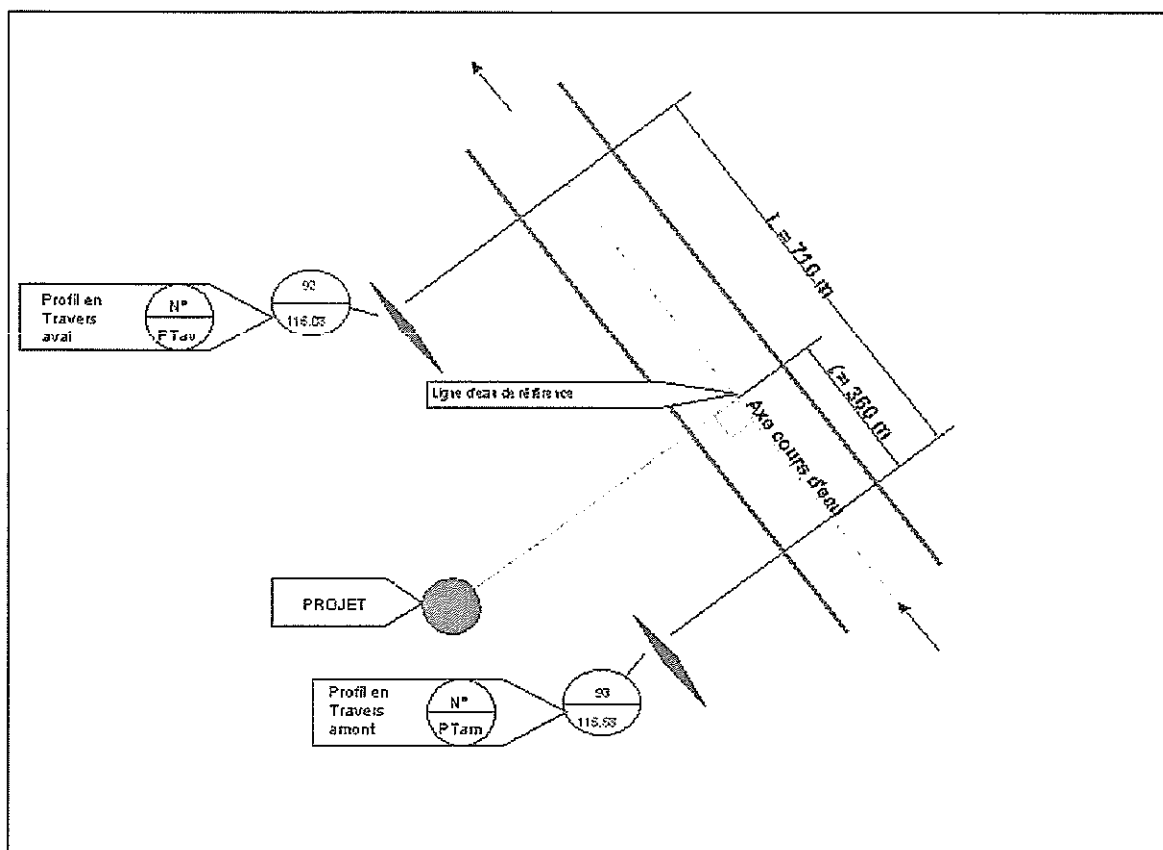
PTav = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) aval,

L = longueur entre les PT amont et aval,

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

L'unité est le mètre.

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



Exemple de calcul :

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

Lit majeur

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

Lit mineur

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

Mesures hydrauliques correctives

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

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

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

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

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

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

Opération d'aménagement

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

Plancher fonctionnel (premier)

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

Plancher habitable (premier)

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

Plan local d'urbanisme

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

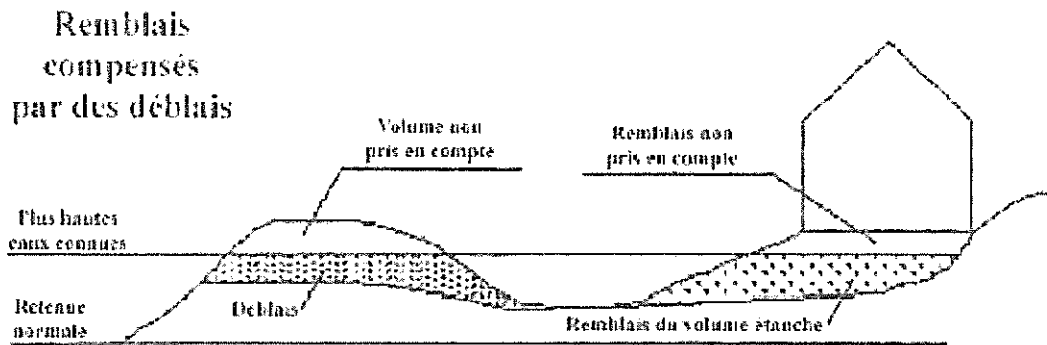
Reconstruction

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

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

Remblai (équilibre remblais/déblais)

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



Risque naturel

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

Terrain naturel (niveau du)

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

Unité foncière

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

Vulnérabilité

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

Zonage réglementaire

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

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

Zone de grand écoulement

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

Zone d'expansion de la crue

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

TITRE III - RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Caractère de la zone rouge :

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

¹ Cf. Titre II – définitions des termes utilisés

² notamment pour les secours

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

Caractère de la zone marron :

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

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

¹ cf. Titre II – Définitions des termes utilisés utilisés

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

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

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

Caractère de la zone jaune foncé :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

Caractère de la zone jaune clair :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

Caractère de la zone bleu foncé :

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

Caractère de la zone bleu clair :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

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

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

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

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

Caractère de la zone verte

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

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

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

2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

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

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Prescriptions d'urbanisme

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

e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

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

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

4-2 Prescriptions constructives

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

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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