

Commune de **TIGEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - REGLEMENT **Pièce écrite**

**Vu pour être annexé
à la délibération du :
7 décembre 2023
approuvant le PLU**

Cachet et signature du Président
de la CA Coulommiers
Pays de Brie

Monsieur Ugo PEZZETTA



GEOGRAM

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

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1. Champs d'application territoriale du plan.....	7
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	7
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU	7
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	7
Article 5. Règlement littéral du PLU de Tigéaux.....	9
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 11
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	12
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	13
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
Section 3 - Équipement et réseaux.....	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	24
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	26
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
Section 3 - Équipement et réseaux.....	34
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	 37
CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	37

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 38

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A... 39

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	41
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Section 3 - Équipement et réseaux	47

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 49

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N... 50

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions	52
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Section 3 - Équipement et réseaux	58

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES 61

ANNEXES 64

ANNEXE N°1 LEXIQUE 64

ANNEXE N°2 REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE LA VALLEE DU GRAND MORIN PARTIE AVAL DE TIGEAUX A SAINT GERMAIN SUR MORIN 67

Annexe n°3 Palette chromatique enduits et menuiseries	109
---	-----

ANNEXE N°4 LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES 110

ANNEXE N°5 ARRETE DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES PARTICULIERES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSEES AU PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS	113
--	------------

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX.....	116
--	------------

Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 ainsi que R.151-9 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

Article 1. Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Tigeaux.

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

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111.4. : site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-5, R.111-6 et R.111-25 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement ;
- R.111.26 à R.111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

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

Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques

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

4.1. Divisions pour le territoire de Tigeaux

On distingue sur les documents graphiques de Tigeaux :

- **Les zones urbaines dites " zones U "** qui regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs zones U ont été délimitées :
 - ⇒ La zone UA
 - ⇒ La zone UB

- **La zone à urbaniser « zone AU »** qui identifie le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

- **La zone agricole " zone A "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend le secteur Ap et le secteur Ah.

- **La zone naturelle et forestière " zone N "** qui regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger. La zone N comprend le secteur NI.

4.2. Mentions graphiques

Les documents graphiques repèrent également :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ;

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Élargissement de la RN 36	13 745m ²	État
2	Élargissement de la Rue de Paris	360m ²	Commune de Tigeaux
3	Élargissement de la Rue de Paris	370m ²	Commune de Tigeaux

- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
 - Éléments bâtis
 - Murs
 - Alignements d'arbres
 - Zones humides

- Les linéaires boisés à protéger
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha.
- Le site classé par décret de la Vallée du Grand Morin décliné en site classé et site inscrit
- Les secteurs à risque inscrit au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Vallée du Grand Morin
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement en zone à urbaniser (secteur Les Ménétriers).
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les modalités de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Pour information, les axes de ruissellement (source SMAGE des 2 Morin)
- Pour information, les maisons isolées

Article 5. Règlement littéral du PLU de Tigeaux

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

- ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE
 ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION
 ARTICLE 3 DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE
 ARTICLE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- ARTICLE 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
 ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
 ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
 ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
 ARTICLE 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES
 ARTICLE 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME
 ARTICLE 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES
 ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES
 ARTICLE 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES
 ARTICLE 15 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES
 ARTICLE 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

Section 3 - Équipement et réseaux

- ARTICLE 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
 ARTICLE 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF
 ARTICLE 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSellement, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSellement.
 ARTICLE 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local.

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque pour les biens et les personnes.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

On distingue sur le territoire de Tigeaux :

- ⇒ La zone UA
- ⇒ La zone UB

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

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les zones bâties du bourg dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Informations

- La Zone UA est inscrite dans l'aire du site inscrit de la Vallée du Grand Morin.
- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Morin, partie aval, s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone UA est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.

Rappels :

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements réservés créés au sein de la zone UA :

Néant

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UA2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Les destinations ci-dessus qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées de fait.

De plus, sont également interdits en zone UA :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La pratique de camping (R.111-34), l'installation de caravanes (R.111-47 à R. 111-48) ;
- Le stationnement de caravanes hormis dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R. 111-50-2°) ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-

38) en dehors des terrains aménagés.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- Les groupes de garage individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- Les mâts téléphoniques ;
- Les constructions en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions de type wagon, baraquement, autobus, containers....

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être situées derrière la construction principale ;
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière, et situé à l'arrière de la construction principale.

Article UA 3 – MIXITE DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

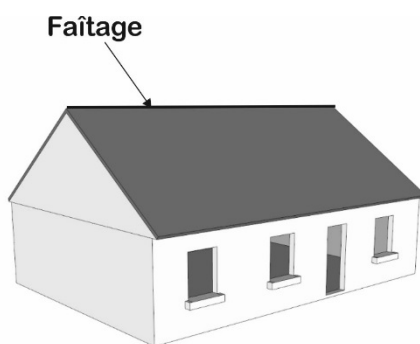
Article UA 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 5 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+combles, sans dépasser 12 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel.



Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres au faîtage mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

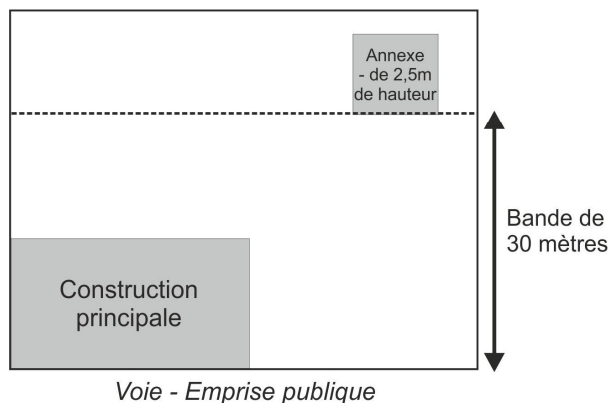
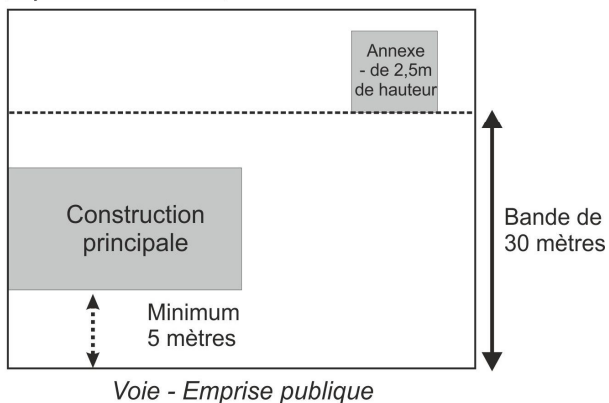
- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique (trottoirs compris).

Cette construction s'implantera :

- soit sur limite parcellaire (à l'alignement) ;
- soit avec un recul de 5 m minimum de la limite parcellaire.

Implantation à l'alignement**Implantation en retrait**

Les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtiage mesurée depuis le sol naturel ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantations, les réhabilitations des constructions existantes.

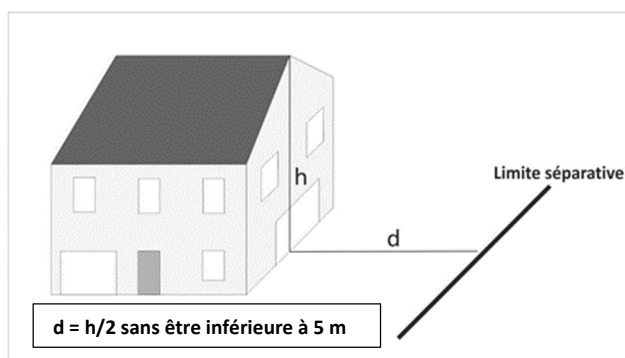
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance du bâtiment (d) à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur (h) de la construction, mesurée du terrain naturel au faîtiage, avec un minimum de 5 mètres.



Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserves que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics

Article UA 9– REGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

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

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Article UA 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

➤ Dispositions générales

Conformément à l'Article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Ceci est valable pour les murs de clôtures et les maisons ;
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

➤ Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Les toitures noires et jaunes sont interdites.

➤ Toitures des annexes

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permet l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides ;

- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant mais dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite.

➤ **Volumes des constructions :**

Les volumes doivent garder une grande simplicité à l'image des constructions traditionnelles de la BRIE.

➤ **Parements extérieurs et colorations**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et selon la palette chromatique de référence annexée au présent règlement.

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

➤ **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.

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

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue (sauf mur de soutènement).

➤ **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur,) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article UA 11 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation).

Article UA 12 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 25 % de la surface totale de l'unité foncière. Les surfaces non imperméabilisées comprennent :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les revêtements perméables ou semi-végétalisés (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc.)

Article UA 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

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

Article UA 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- ➔ L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe du présent règlement).

Article UA 15 – REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (*liste d'espèces proscrites, en annexe du règlement*).

Article UA 16 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES

- ➔ Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit sauf en cas d'intérêt général ou utiles à la gestion des risques.

Article UA 17 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

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

En particulier, il est exigé :

- Constructions de logements collectifs : au moins 2 places par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les logements de plus de 100 m² de surface de plancher.

Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

Normes de stationnement des vélos :

Habitat : 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services : 1 place pour 10 employés.

Section 3 - Équipement et réseaux

Article UA 18 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique, une voie privée ou une cour commune existantes, ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article UA 19 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions ou installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du service compétent est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

Article UA 20 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. En cas de rejet vers réseau, fossé ou cours d'eau, il sera justifié pour impossibilité technique, gestion d'évènement pluviométrique exceptionnel et après accord de la collectivité compétente.

Article UA 21 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

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

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les constructions plus récentes par rapport à la zone UA, dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Informations

- La Zone UB est inscrite dans l'aire du site inscrit de la Vallée du Grand Morin.
- Dans l'emprise du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation du Grand Morin partie aval, s'appliquent les dispositions du règlement du PPR rappelé en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone UB est concernée en partie par des axes préférentiels de ruissellement repérés sur le plan de zonage.
- La zone UB est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

Néant

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations ci-après qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisés de fait. Sont interdits au sein de la zone UB :

Destination	Sous-destinations	Interdits	Autorisées sous condition (voir Article UB2)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	
	Exploitation forestière	✓	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt		✓
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

De plus, sont également interdits en zone UB :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La pratique de camping (R.111-34), l'installation de caravanes (R.111-47 à R. 111-48) ;
- Le stationnement de caravanes hormis dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R. 111-50-2°) ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- Les groupes de garage individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- Les mâts téléphoniques ;
- Les constructions en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions de type wagon, baraquement, autobus, containers....
- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions, les extensions et toutes destinations engendrant une imperméabilisation.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale.

Article UB 3 – MIXITE DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

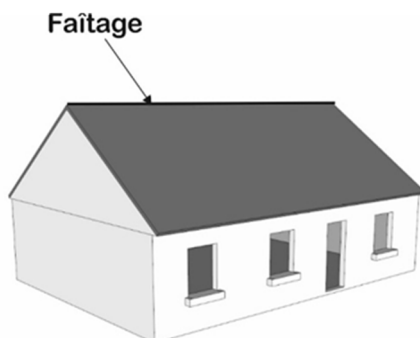
Article UB 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 5 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, sans dépasser 10 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel.



Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres au faîtage mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

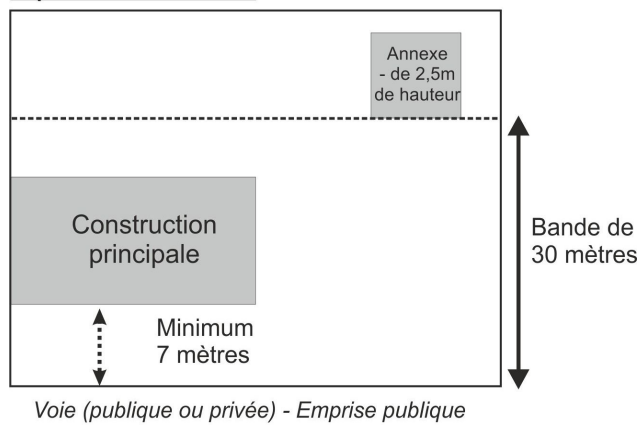
- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement des voies de desserte qu'elles soient publiques ou privées, dans la limite d'une bande de 30 mètres, sous réserve que les voies privées nouvellement créées en vue d'une division de terrain répondent aux critères d'accessibilité suivants :

- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Implantation en zone UB



Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

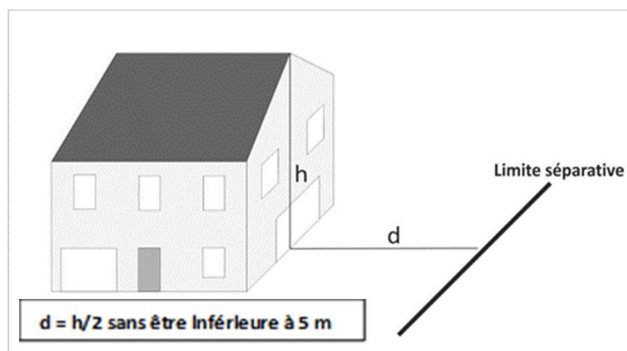
Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, avec un minimum de 5 mètres.

Exemple en cas de retrait :



Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

N'est pas tenue de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article UB 9 – REGLES MAXIMALES D'EMPRISES AU SOL

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

N'est pas soumis aux dispositions du présent article :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Article UB 10 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers. Ceci est valable pour les murs de clôtures et les maisons ;
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

Toitures :

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Les toitures noires et jaunes sont interdites.

Toitures des annexes :

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permet l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite

Parements extérieurs et coloration :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et selon la palette chromatique de référence annexée au présent règlement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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.

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

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 70 cm sont interdits en façade côté rue (sauf mur de soutènement).

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article UB 11 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation*).

Article UB 12 – PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40 % de la surface totale de l'unité foncière. Les surfaces non imperméabilisées :

- ✓ espace vert en pleine terre
- ✓ revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)

Article UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

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

Article UA 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe du présent règlement).

Article UB 15 – REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (liste d'espèces proscrites, en annexe du règlement).

Article UB 16 – ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES

- Les arbres et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU et l'Article L. 113-2 du CU doivent être conservés, à l'exception de coupe et abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit sauf en cas d'intérêt général ou utiles à la gestion des risques.

Article UB 17 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions de logements collectifs : au moins 2 places par logement.
- Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.
Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.
- Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher (SP)
- Autres activités : La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface de plancher affectée aux activités. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut-être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m².

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

Normes de stationnement des vélos :

Habitat : 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services : 1 place pour 10 employés.

Section 3 - Équipement et réseaux

Article UB 18 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article UB 19 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du service compétent est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

Article UB 20 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS

Règlement du

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX

ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. En cas de rejet vers réseau, fossé ou cours d'eau, il sera justifié pour impossibilité technique, gestion d'évènement pluviométrique exceptionnel et après accord de la collectivité compétente.

Article UB 21 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

Titre II : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Définition de la zone

La zone AU comprend un secteur du territoire, équipés ou non, à vocation à être urbaniser. Cette zone est réglementée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation d'Aménagement.

Informations :

- La zone AU est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe du présent règlement.
- La Zone AU est inscrite dans l'aire du site inscrit de la Vallée du Grand Morin.

Titre III : Dispositions applicables à la zone agricole

On distingue sur le territoire communal de Tigeaux :

- ⇒ La zone A
- ⇒ Le secteur Ap
- ⇒ Le secteur Ah

CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ap, paysage à préserver,
- un secteur Ah, où le changement de destination est envisagé sur un site existant où l'usage agricole n'est plus exercé.

Informations

- La zone A est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Grand Morin partie aval approuvé le 10/11/2006 dont les dispositions du règlement rappelé en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone A est concernée en partie par des axes préférentiels de ruissellement repérés sur le plan de zonage.
- La Zone A est inscrite dans l'aire du site classé de la Vallée du Grand Morin dont les dispositions du règlement rappelé en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone A est couverte en partie par des secteurs à risque identifiés
- La zone A est également couverte par des zones humides
- La zone A est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.
- Au sein de la Zone A, un bâti identifié au titre de l'article L. 151-11 du CU en vue de bénéficier d'un changement de destination

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;

- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Emplacements réservés créés au sein de la zone A :

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
2	Élargissement de la Rue de Paris	360m ²	Commune de Tigeaux
3	Élargissement de la Rue de Paris	370m ²	Commune de Tigeaux

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone A :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Les constructions non liées et non nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'Article A2 ;
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) ;
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de toutes natures ;
- Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération ;
- Les éoliennes de taille supérieure à 12 m ;
- Le comblement des mares, rus et autres zones humides.
- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions, les extensions et toutes destinations engendrant une imperméabilisation.

- **Au sein du secteur Ap** : sont de plus interdites toutes les installations, ou constructions définitives.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à la bonne marche d'une exploitation agricole ;
- Les constructions, les aménagements dont l'usage (commerce, bureau) se situent dans le prolongement de l'acte de production généré par une exploitation agricole et à condition qu'elles restent accessoires à la production principale ;
- Les constructions, les aménagements nécessaires à la diversification agricole à condition qu'elles restent accessoires à la production principale ;

- La création, les aménagements et extensions de constructions nécessaires à une exploitation agricole ;
- La réalisation d'un logement est autorisée dans le volume d'un bâtiment d'activité agricole si la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance de l'activité dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % supplémentaires de la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les garages et annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m² et à condition d'être situés sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L.111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Les piscines et terrains de jeux non couverts situés sur une même unité foncière, et à proximité, d'une construction à usage d'habitation existante et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires pour la mise en œuvre et l'exploitation des captages d'eau potable.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif sous condition qu'elles ne soient pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein de la zone Ah sont également autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole en place, s'il y a lieu. Dans ce cadre, les sous destinations autorisées seront les suivantes : hébergement, activité de services.

Article A 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

Article A 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 1 + combles, sans dépasser 10 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole et sylvicole, la hauteur totale n'excédera pas 12 mètres, toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes.

Les extensions des constructions existantes, la reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent appliquer le même recul que la construction concernée.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

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

Non réglementé.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

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

Toitures des constructions à vocation de logement, de bureau ou de commerce liés à l'exploitation agricole.

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou en zinc.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite.

Bâtiments agricoles

Les structures métalliques des bâtiments ne devront pas être visibles. Elles pourront être masquées par du bardage bois et/ou de la végétation.

Parements extérieurs et coloration

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et selon la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement.

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.

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

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article A 11 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3: Orientation d'aménagement et de programmation*).

Article A 12 – PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé.

A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article A 14 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe du présent règlement).

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 15 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

Article A 16 – ÉLEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit, sauf en cas d'intérêt général ou utiles à la gestion des risques.
- Les arbres et les alignements d'arbres repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

Article A 17 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

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

Section 3 - Équipement et réseaux

Article A 18 - CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et collecte des ordures ménagères
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

A 19 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

✓ Eau potable

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, 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.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Lorsque l'alimentation en eau est insuffisante pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau privé doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la

réglementation en vigueur. L'avis du service compétent est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

Article A 20 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. En cas de rejet vers réseau, fossé ou cours d'eau, il sera justifié pour impossibilité technique, gestion d'évènement pluviométrique exceptionnel et après accord de la collectivité compétente.

Article A 21 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

Titre IV : Dispositions applicables à la zone naturelle

On distingue sur le territoire communal de Tigéaux :

⇒ La zone N

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

Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

Informations

- La zone N est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée du Grand Morin partie aval approuvé le 10/11/2006 dont les dispositions du règlement sont rappelées en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone N est inscrite dans l'aire du site classé de la Vallée du Grand Morin dont les dispositions du règlement sont rappelées en annexe du document du PLU « Annexes et Servitudes ».
- La zone A est concernée en partie par des axes préférentiels de ruissellement repérés sur le plan de zonage.
- La zone N est également couverte par des zones humides
- La zone N est couverte en partie par les modalités de l'arrêté 99DAI1CV 019 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures terrestres dont les dispositions sont rappelées en annexe du document du PLU « Annexes ».
- La zone N est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 précise les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est conseillé de se reporter au guide « Construire en terrain argileux », en annexe du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

Rappels

- L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégées au PLU au titre de l'Article R 421-19 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements

ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article R.421-19 du code de l'urbanisme.

- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Emplacements Réservés créés au sein de la zone N :

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Élargissement de la RN 36	13 745m ²	État

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits au sein de la zone N :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'Article ci-après.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération ; de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...) ;
- Les éoliennes de taille supérieure à 12 m ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le comblement des mares, rûs et autres zones humides.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions, les extensions et toutes destinations engendrant une imperméabilisation.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous condition :

- Les aménagements et installations indispensables à la gestion forestière ainsi que les aménagements permettant l'ouverture au public et la mise en valeur des espaces boisés, tels que sentiers pédestres, allées cavalières,...
- Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV présentant une longueur supérieure à 1 km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12 m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou

agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les parkings végétalisés s'ils sont liés à une activité hôtelière ou de restauration ou s'ils sont publics.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % supplémentaires de la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les garages et annexes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m² et à condition d'être situés sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m.
- Les piscines non couvertes liées à une habitation existante ; si elles sont situées à moins de 15 m de l'habitation principale.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur NI, sont également admis, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone :

- Les équipements légers liés à la fréquentation du public (bancs, sentiers de promenade, aires de stationnement végétalisées ...) ;
- Les équipements sportifs de type city stade, de plein air et de loisirs.

Article N 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

Article N 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Non règlementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+Combles et ne doivent pas dépasser 4,5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales, ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale, la reconstruction des constructions existantes après sinistre à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 7 mètres minimum des voies.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- La réhabilitation des constructions existantes

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage), avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'elles étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- La réhabilitation des constructions existantes

Article N 9 – EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, la réhabilitation des constructions existantes.

Article N 10 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

Conformément à l'Article R111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

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

architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie ou par du zinc.

Toitures des annexes

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ➔ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- ➔ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite

Parements extérieurs et colorations

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et selon la palette chromatique de référence en annexe du présent règlement.

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

Clôtures

Les clôtures ne devront pas nuire au déplacement des animaux, au niveau des corridors écologiques (voir carte trame bleue et trame verte, page 77 du Document n°1 – Rapport de Présentation).

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.

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

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

Dispositions particulières :

Les climatiseurs (pompes à chaleur....) et éoliennes d'autoconsommation sont interdites en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article N 11 – ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (*Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation*).

Article N 12 – PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

Article N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N 14 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS __ ESPACES BOISES CLASSES.

L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe du présent règlement).

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 15 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.

Non réglementé

Article N 16 ÉLEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit sauf en cas d'intérêt général ou utiles à la gestion des risques.

Article N17 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Il est exigé au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Les aires de stationnement doivent être plantées et engazonnées.

Section 3 - Équipement et réseaux

Article N 18 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

Caractéristiques des voies nouvelles :

- Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Accès aux normes pour les handicapés.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article N 19 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Lorsque l'alimentation en eau est insuffisante pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau privé doit permettre d'assurer cette défense.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, 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.

Assainissement

Tout rejet d'effluent des constructions et installations nouvelles dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

L'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction, vente ou aménagement.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble :

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères :

Le règlement de collecte des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération devra être respecté.

Article N 20 – CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (code civil, article 640 et 641).

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. En cas de rejet vers réseau, fossé ou cours d'eau, il sera justifié pour impossibilité technique, gestion d'évènement pluviométrique exceptionnel et après accord de la collectivité compétente.

Article N 21 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

Titre VI : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

CARACTERE DES TERRAINS

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

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir

aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'Article L. 113-1 ;

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

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

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

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

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

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

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

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 102 HECTARES ET 13 ARES

ANNEXE N°1

LEXIQUE

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexes : Est considérée comme un bâtiment annexe, une construction close et couverte non affectée à l'habitation, non contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise...

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) : Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;

- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Destinations : Conformément à l'Article R.151-28 du code de l'urbanisme, on distingue 5 destinations et 21 sous-destinations des constructions possibles.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricoles ; - Exploitation forestière.
Habitation	- Logement ; - Hébergement.
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Commerce de gros ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hébergement hôtelier et touristique ; - Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Équipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

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

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension se limitera à 30 % de la surface de plancher de la construction agrandie (sauf disposition du présent règlement instituant une proportion moindre).

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

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

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

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant (les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2

REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE LA VALLEE DU GRAND MORIN PARTIE AVAL DE TIGEAUX A SAINT GERMAIN SUR MORIN



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

direction
départementale
de l'Équipement
de Seine-et-Marne



service études
et prospective

pôle environnement

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION RÈGLEMENT



Crécly-la-Chapelle – inondations avril 1999

**La catastrophe est imminente
lorsque la précédente
n'est plus dans les esprits**

Proverbe

VALLÉE DU GRAND MORIN partie aval

Communes de Tigéaux, Crécly-la-Chapelle, Voulangis,
Villiers-sur-Morin, Couilly-Pont-aux-Dames, Coutevroult,
Saint-Germain-sur-Morin.

VU pour être annexé à l'arrêté
préfectoral 06 DAIDD ENV n°221
du 10 novembre 2006

Le Préfet
Signé : Jacques BARTHÉLÉMY

NOVEMBRE 2006

Règlement vallée du Grand Morin de Tigéaux à Saint-Germain-sur-Morin

2

SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION	page 4
Article 1 - Champ d'application	
Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation	
Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation	
TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT	page 6
TITRE III – RÈGLEMENT	
Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge	page 14
Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone marron	page 20
Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone jaune foncé	page 26
Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone jaune clair	page 32
Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone bleu foncé	page 38
Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone bleu clair	page 44
Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone verte	page 50

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 ainsi qu'à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement et d'aléa très fort, dans lesquels 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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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, en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, 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 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 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 ;
- 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 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, 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 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 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

5-1 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 (escaliers, 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 à 4 fils maximum superposés avec des poteaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 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.

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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.

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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles 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 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 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 ;
- 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 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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, 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 extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- 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 aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

5-1 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 à larges mailles.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet.

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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 constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 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 ;
- 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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 ;
- 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 du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- 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 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 y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles 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.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

5-1 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 à larges mailles.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet.

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 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 ;
- 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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 si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, 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 y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

5-1 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 à larges mailles.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 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.

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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 – DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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 ;
- ♦ 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 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 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 ;
- 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 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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 ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;

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

Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 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 de impossibilité technique ou architecturale.

5-1 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 privé ;
 - e) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privé ;
 - f) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;
 - g) 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 à larges mailles.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 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.

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- Les 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 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 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles 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.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 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.

5-1 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 à larges mailles.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 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.

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- ♦ Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 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 3 ci-dessous.

Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- 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.

3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- 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 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 ;
- 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 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, mais sont toutefois admises, les clôtures dont l'aspect est en harmonie avec les clôtures voisines existantes ;
- 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 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- 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.

Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 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.

5-1 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 privé ;
 - 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.

5-2 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 5-1, 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.

5-3 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.

5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 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.

ANNEXE N°3

PALETTE CHROMATIQUE ENDUITS ET MENUISERIES

Enduits et menuiseries

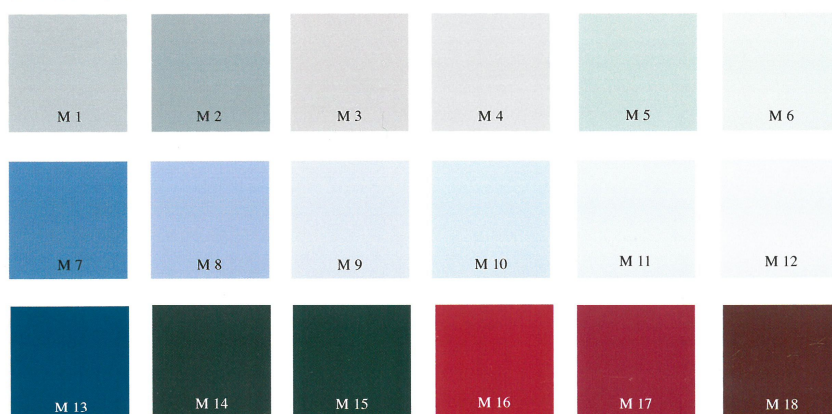
palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits



Menuiseries



Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - caue77@wanadoo.fr - www.caue77.fr Edition 02/2018

ANNEXE N°4

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES PROSCRITES

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

<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodea à feuilles étroites
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinanbour
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Impatience des jardins
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille à turion
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied de chèvre
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirer	Paspale dilatée
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux acacia
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud africain
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée

<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron
--------------------------------	---------------------

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

ANNEXE N°5

**ARRETE DU 22 JUILLET 2020 RELATIF AUX TECHNIQUES
PARTICULIERES DE CONSTRUCTION DANS LES ZONES EXPOSEES AU**

PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

15 août 2020

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 57 sur 183

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2021179A

Publics concernés : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.

Objet : techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux contrats de construction conclus à compter du 1^{er} janvier 2020.

Notice : le présent arrêté précise les dispositions prévues par l'article R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation.

Références : le présent arrêté qui est pris pour l'application de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 112-23 et son article R. 112-10 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le présent arrêté, dont il est fait référence à l'article R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation, précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Art. 2. – Pour répondre à ces exigences, le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :

I. – Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.

II. – Pour tous les bâtiments :

a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit *a minima* 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;

Règlement du

Plan Local d'Urbanisme de TIGEAUX

- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
 - les puits situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
 - les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;
 - la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
 - le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;
- c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :
- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
 - à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
 - le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
 - en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;
- d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

Art. 3. – Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux contrats mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1^{er} janvier 2020.

Art. 4. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de la prévention des risques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 juillet 2020.

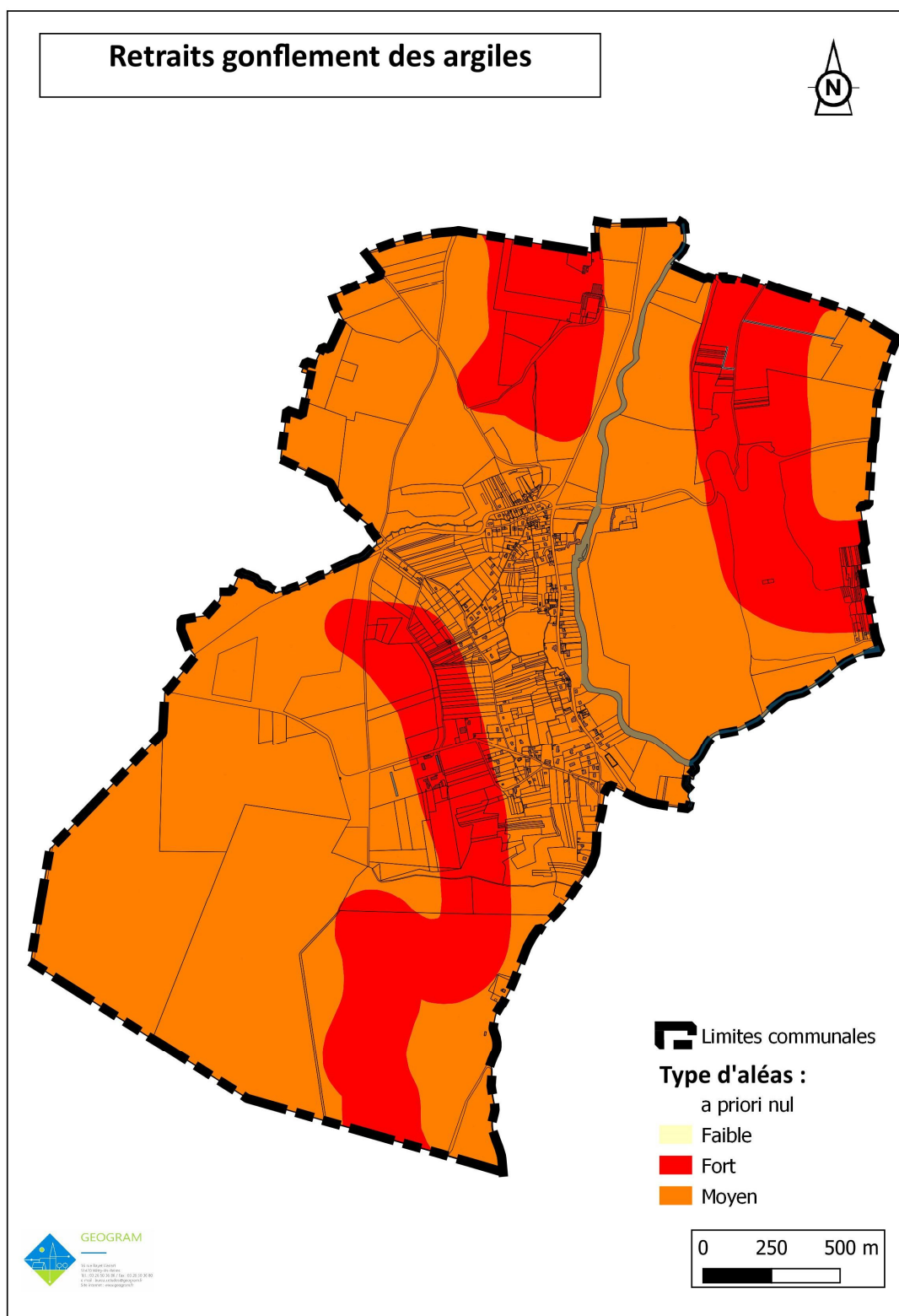
*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la transition écologique,
chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
F. ADAM*

*La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :*

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
F. ADAM*

*Le directeur général
de la prévention des risques,
C. BOURILLET*

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et:

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance: son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.



**L'étude géotechnique de conception
ou les techniques particulières de construction
sont au choix lorsque...**

**Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles
ou vous ajoutez une extension à votre habitation**

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



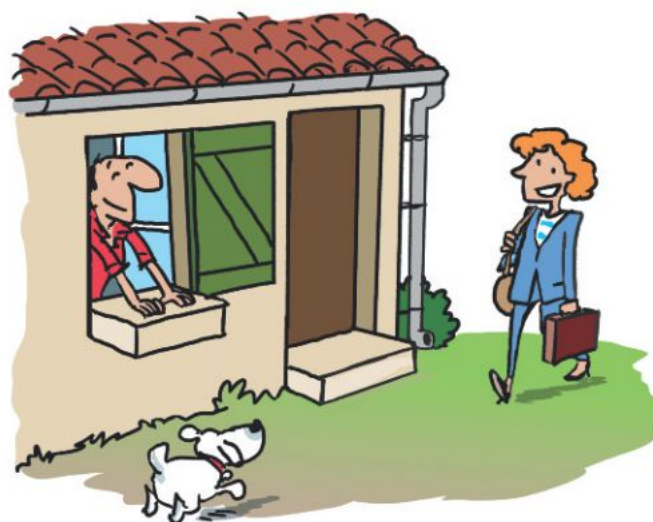
**Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie
(extension) d'une ou plusieurs maisons**

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent: **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur: **ERRIAL**

<https://errial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

- 1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



- 2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs

Afficher le résultat

- 3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

- 4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

Argile

3/3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

Sols argileux sécheresse et construction

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**
<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionnez la couche d'information « argiles ».



- ✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4
du code de la
construction et de
l'habitation et
article 1^{er} de l'arrêté
du 22 juillet 2020

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



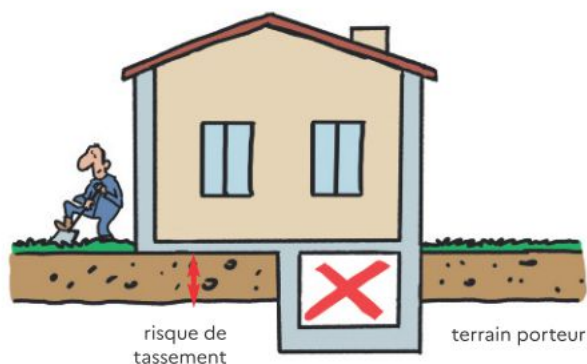
Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

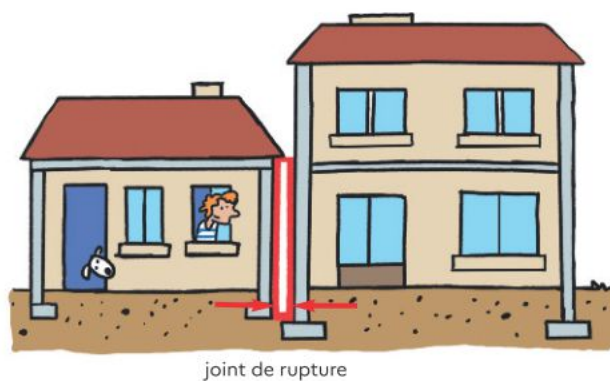
Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

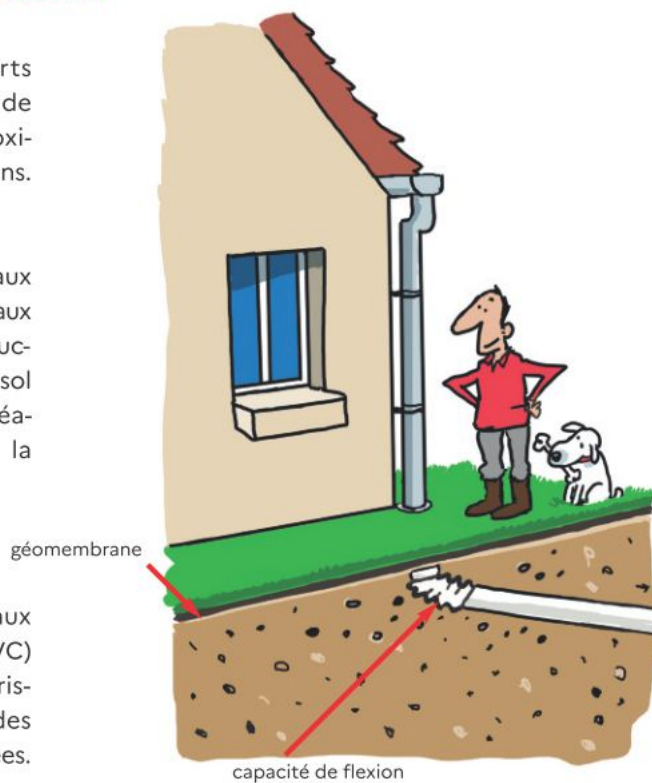


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



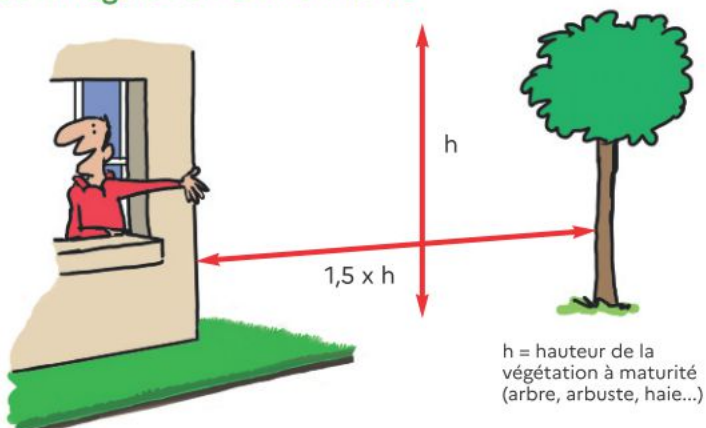
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

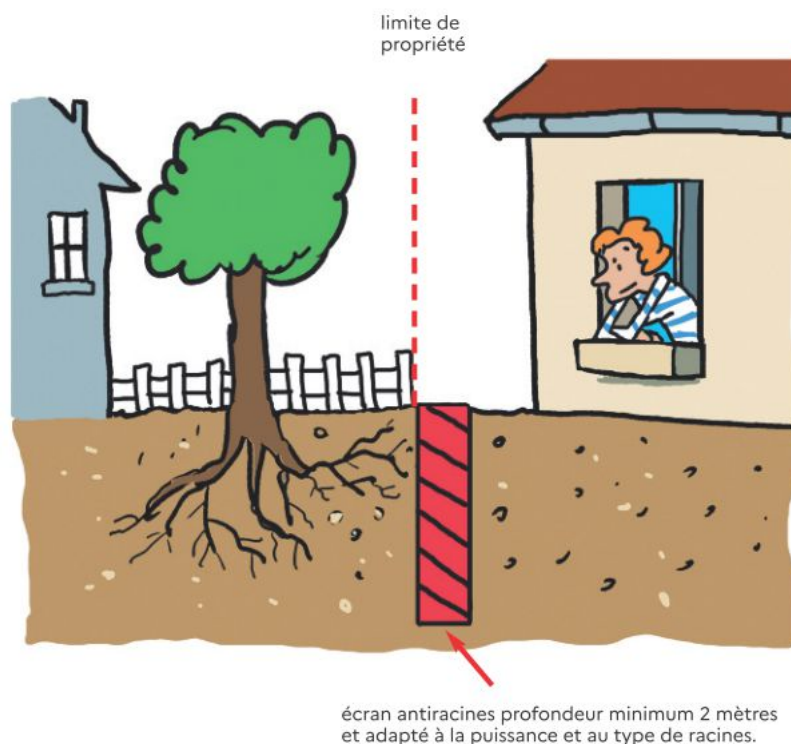
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limitier l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

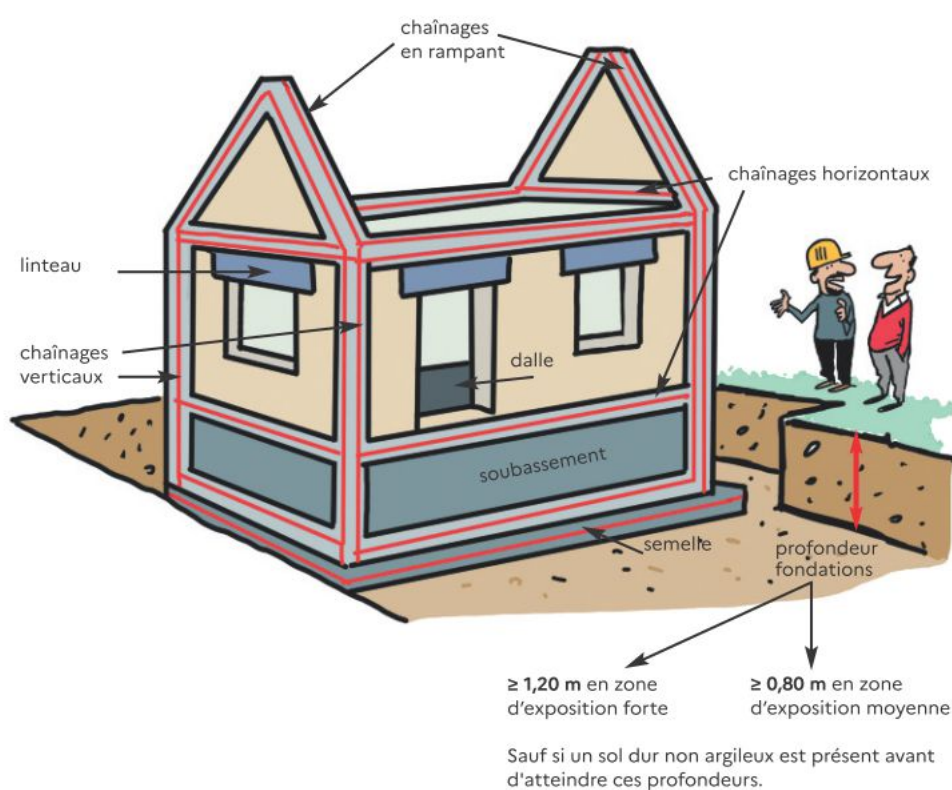
- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

15



Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021