

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

# Commune de La Celle-sur-Morin

# Plan Local d'Urbanisme RÈGLEMENT

## Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et Signature du  
Président:



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b><u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u></b>	<b><u>15</u></b>
<i>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</i>	<i>17</i>
<i>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</i>	<i>27</i>
<i>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</i>	<i>41</i>
<i>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>53</i>
<i>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....</i>	<i>59</i>
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u></b>	<b><u>63</u></b>
<i>CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>65</i>
<b><u>TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u></b>	<b><u>75</u></b>
<i>CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>77</i>
<b><u>TITRE V: ANNEXES.....</u></b>	<b><u>85</u></b>
<i>ANNEXE 1 - DEFINITIONS.....</i>	<i>87</i>
<i>ANNEXE 2 - REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS .....</i>	<i>91</i>
<i>ANNEXE 3 - LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES.....</i>	<i>145</i>
<i>ANNEXE 4 - LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES.....</i>	<i>151</i>
<i>ANNEXE 5 - REGLEMENTATION DES ESPACES BOISES CLASSES.....</i>	<i>155</i>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES





*La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.*

*Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.*

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.*

---

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Celle-sur-Morin délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

---

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **1 - Les zones urbaines**

Repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** », ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de La Celle-sur-Morin :

- **La zone UA** : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de La Celle-sur-Morin et de la Villeneuve.
- **La zone UB** : Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire de La Celle-sur-Morin. Un secteur **UBc** a été identifié sur des parcelles libres incluses dans le site classé du Grand Morin.
- **La zone UC** : Zone urbaine identifiée sur le Chemin des Bruyères et Le Mesnil.
- **La Zone UE** : Zone urbaine réservée aux équipements publics.

→ **La zone UY** : Zone identifiée sur les emprises des voies ferrées.

## **2 - Les zones agricoles**

Ces zones comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **A** ».

La zone A comprend un secteur **Ap**, dans lequel toute construction est interdite.

## **4 - Les zones naturelles**

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **N** ».

La zone N comprend un secteur **Ne** réservé aux équipements publics municipaux.

## **5 - Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement.

Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- *Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*
- *Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- *Article 3 - Accès et voirie*
- *Article 4 - Desserte par les réseaux*
- *Article 5 - Caractéristiques des terrains*
- *Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- *Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- *Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- *Article 9 - Emprise au sol*
- *Article 10 - Hauteur maximum des constructions*
- *Article 11 - Aspect extérieur*
- *Article 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement*
- *Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- *Article 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- *Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

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

---

## ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

---

### Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :
  - L'affectation future des terrains.
  - La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
  - La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une réserve incendie et aménagement d'un parking.	1 390 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
2	Elargissement de voirie	320 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
3	Elargissement de voirie – Améliorer la visibilité au carrefour	36 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
4	Aménagements de stationnements	604 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
5	Aménagements de stationnements	127 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
6	Aménagements de stationnements	2 015 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
7	Elargissement de voirie	277 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin
8	Elargissement de voirie	268 m <sup>2</sup>	Commune de La Celle-sur-Morin

- Les espaces boisés classés Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 18 du code de l'urbanisme.
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure du massif forestier de Malvoisine.

---

**ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉS AU TITRE DU L123-1-5 ALINEA 18 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 :

Ces éléments sont les suivants :

- 1- lavoir
- 2- Maison – 2 rue d'en Bas (cheminées)
- 3- Moulin
- 4, 5 et 6 : Ponts sur le Grand Morin
- 7 – Moulin
- 8- Fontaine
- 9- Abreuvoir
- 10- Croix à l'angle de la RD 216 et de la voie communale n°1
- 11- La mare au lieudit « le Champs des Brosses »
- 12 – Puits – Grande Rue

**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 sanitaire.
- 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. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- 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...).
- Le remblaiement de la mare est interdit. Tous travaux d'aménagement visant à modifier l'état actuel de la mare est soumis à autorisation préalable de la mairie.

---

---

**ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS AFFECTES PAR LA ZONE DE BRUIT C DU PEB DE L’AERODROME DE COULOMMIERS/VOISINS.**

---

---

La commune de La Celle-sur-Morin est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée du Grand Morin.

Les effets de cette servitude sont présentés dans le document « 5.1 Servitudes d’Utilité Publique ».

Le règlement qui s’applique sur les zones identifiées au plan de zonage est annexé au présent document.

---

---

**ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS AFFECTES PAR LA ZONE DE BRUIT C DU PEB DE L’AERODROME DE COULOMMIERS/VOISINS.**

---

---

Une partie de la zone UB et UA de la Villeneuve est concernée par la zone de bruit C définie dans le Plan d’exposition au bruit (PEB) de l’aérodrome de Coulommiers/Voisins.

Les effets en matière d’urbanisme de ce classement sont présentés dans le document « 6.1 Annexes sanitaires du présent PLU.

Les constructions autorisées doivent présenter une isolation acoustique conforme aux dispositions de l’arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

**Extraits de l’arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l’isolement acoustique des bâtiments d’habitation contre les bruits de l’espace extérieur.**

*Version consolidée au 18 avril 2018*

**Article 1**

Dans les bâtiments d’habitation à construire, et en vue d’apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions des articles 2 et 3 du présent arrêté.

**Article 2**

Bruit autour des aérodromes - pour les habitations exceptionnellement admises dans les zones exposées au bruit des aérodromes, l’isolement acoustique des pièces principales et des cuisines vis-à-vis des bruits extérieurs doit être égal à 35 DB (A) en zone C.

La zone est définie par les plans d’exposition au bruit des aérodromes visés par la directive

d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes approuvée par le décret n° 77-1066 du 22 septembre 1977 et complétée par le décret n° 81-533 du 12 mai 1981.

L'isolement acoustique visé au présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000 et 4000 HZ.

Le bruit rose est un bruit aléatoire dont le niveau spectral par octave est constant.

#### **Article 4**

Les limites énoncées dans les articles 2 et 3 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes fréquences.

Pour tenir compte des incertitudes liées aux mesures, une tolérance de 3 dB(A) sur ces limites est admise.

#### **Article 5**

Les mesures destinées à vérifier que le niveau de qualité acoustique requis par le présent arrêté est atteint sont effectuées conformément à la norme NF S. 31-057 Vérification de la qualité acoustique des bâtiments.

#### **Article 6**

Dans les communes faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, le document d'urbanisme délimite les zones ou secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation sont soumis aux conditions d'isolation visées aux articles 2 et 3 ci-dessus.

#### **Article 7**

Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant l'isolement acoustique prévu aux articles 2 et 3 ci-dessus, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est égal à 45 ou 40 dB(A) ;
- Dans toutes les pièces principales lorsqu'il est égal à 35 dB(A) ;
- Dans les chambres lorsqu'il est égal à 30 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la

construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales à une valeur au plus égale à 27 degrés C du moins pour tous les jours ou la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 2 au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

### **Article 8**

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire six mois après la publication du présent arrêté.

Les constructions qui feront l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux postérieure à la date du 1er janvier 1982 devront être conformes aux prescriptions du présent arrêté, et ce quelle que soit la date de demande de permis de construire.

---

---

### **ARTICLE 7 : RAPPEL REGLEMENTAIRE**

---

---

Un pétitionnaire d'un projet d'aménagement doit déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. Même si un permis de construire a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la Police de l'Eau avant de démarrer son projet.

---

---

### **ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES**

---

---

*Article L.123-1-9 du Code l'Urbanisme :*

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »



## TITRE II :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES







# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Rappels :

- La zone est en partie concernée par les zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin.
- La zone est en partie concernée par la zone de bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins.

---

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux et de déchets.

---

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

#### Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

#### Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions à usage de commerces, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- La création d'installations classées d'une surface de plancher n'excédant pas 1000 m<sup>2</sup>.

- L'aménagement des installations classées existantes ainsi que leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les abris de jardin limités à deux par unité foncière

---

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

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

Cet accès pourra se faire :

- Soit directement par une façade sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès)

Dans ce dernier cas (passage privé), l'accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir au moins 3,50 mètres de largeur d'emprise,
- Avoir moins de 50 mètres de longueur,
- Desservir au maximum 5 logements ou des établissements occupant un maximum de 10 personnes.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **3.2. Voirie**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres.
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

---

**ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

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

**4.2. Eaux usées**

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

Ces dispositifs devront être au préalable validés par les services compétents.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

**4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 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. En cas d'impossibilité technique, les rejets dans le réseau collecteur seront autorisés. Ces rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

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

---

**ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

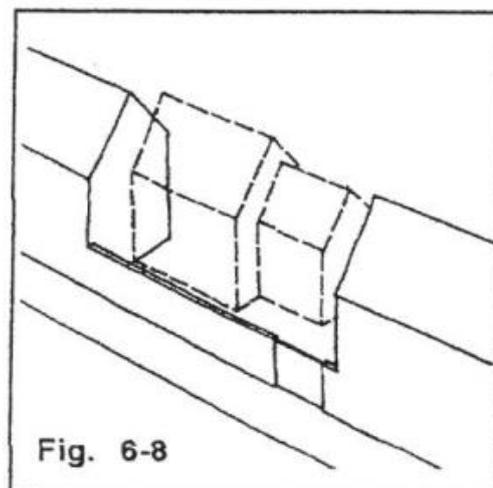
Non règlementé.

---

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- Les constructions doivent s’implanter au ras de l’alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres.
- Aucune construction ne pourra être édifée au-delà d’une profondeur de 30 mètres mesurés à l’alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sauf s’il s’agit :
  - 1/ D’annexes qui ne sont pas affectées, ni à l’habitation, ni à une activité ;
  - 2/ De l’extension d’une construction existante.



- Dans le cas de cours communes déjà existantes, les règles d’implantation sont les mêmes que sur les voies publiques.
- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifées avec un recul identique à la construction qu’elles étendent.

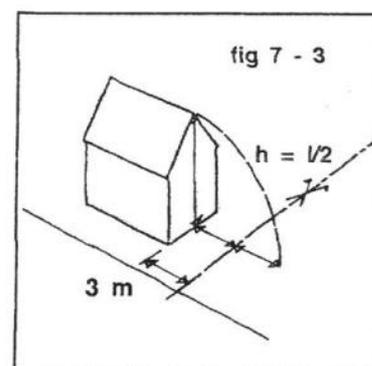
*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, en cas d’impossibilité technique manifeste de respecter la règle. .*

---

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- Les constructions doivent être implantées sur l’une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3m (voir schéma). Cette distance est prolongée à 5 m en cas de présence d’une ouverture située côté limite séparative.
- Pour les abris de jardin, la marge de recul sera comprise entre 0m et 1,50m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4m par rapport aux



rus et fossés.

- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle. .*

---

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

La distance entre deux habitations non contiguës implantées sur une même propriété devra au moins être égale à 8 mètres.

Cette distance n'est pas réglementée pour les annexes, piscines et garages.

---

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

*La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'à l'égout du toit (ou acrotère).*

La hauteur des constructions sera limitée à R + 1 + combles et la façade n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et garages isolés sera limitée à 3,50 mètres.

---

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec

l'existant ;

- les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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 manière général sont interdits :

- l'imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- Les bardages PVC.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprise entre 35 et 45 degrés.
- Une toiture à une seule pente peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectée ni à de l'habitation ni à une activité.
- Il n'est pas fixé de pente (inclinaison et nombre de pente) pour les annexes isolées.
- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes ou chassiss de toit.
- Les chassiss de toit doivent être encastrés et alignés sur les ouvertures de la façade. Ils ne débordent pas de la toiture.
- Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pentes. Les matériaux seront bardeau bitumineux, tuile ou élément verrier.
- Les toitures à pente (à l'exception des annexes isolées et des vérandas) doivent être recouvertes soit par de la tuile plate en terre cuite d'aspect vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitaion sans changement de destination.
- Pour les annexes isolées et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les toitures seront recouvertes soit de tuiles, de bac acier ou de zinc.

### 11.3 Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Les menuiseries extérieures (volets et portes) seront peintes à partir de la palette de base en annexes du PLU mais elles seront de préférence
  - en blanc, brun, gris, vert-gris, beige, gris-bleu ou vert-foncé
  - le vernis et le « ton bois » sont interdits.
- Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.
- Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales ou persiennes.
- Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et de largeur comprise entre 15 et 18 cm.
- En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives, à l'égout du toit sont interdites.
- Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) sauf si elles viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
  - Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon...)
  - Soit en s'accordant aux constructions existantes à la manière d'une dépendance respectant les volumes et matériaux voisins.
  - Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents, de même que les boitiers (mécanisme) des volets roulants.
- Les constructions anciennes en pierre devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.

### 11.4 Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.
- En bordure de l'espaces de desserte (voie ou cour commune), les clôtures doivent garantir l'esprit de la continuité du bâti existant et être constituées par :
  - Soit un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. La hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre.
  - Soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement

maçonné ;

- Soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

- En limite séparative les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées ci-dessous.
- De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus type brique creuse et parpaing est également interdite.
- Dans les secteurs soumis à risques d'inondation (PPR), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants.

#### **11.5. Dispositions diverses**

- L'aménagement des bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiées ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être visible de la voie publique.
- Un local à poubelles sera créé en cas de division au-delà de deux logements.

---

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1. Principes**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La construction peut :
  - Être autorisée à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces du stationnement qui lui font défaut, à condition que la preuve de la réalisation effective soit apportée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.

- En cas de changement de destination d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

## **12.2. Nombre d'emplacements**

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées.

### Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé deux places au moins de stationnement par logement.
- Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### Constructions à usage de service, d'activité ou d'affectation non résidentielle:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

### Constructions à usage de bureau :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Etablissements industriels et entrepôts

- Il sera créé une place de stationnement pour 2 emplois.
- Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Opérations groupées:

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30% du nombre de places de stationnement.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30% (+7) = 31 places dont 7 banalisées.

### **Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

---

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Il devra être préservé au minimum 10% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

---

**ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 :

- 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,... et des énergies recyclées

---

**ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 A LA ZONE UB

#### Rappels :

*La zone est en partie concernée par la zone de bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins.*

---

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux et de déchets à l'air libre.

---

#### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

##### Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- ✓ *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).*

##### Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts s'ils sont directement liés à une activité implantée sur la propriété et à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de commerces, à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas substantiellement modifié, sauf à apporter une amélioration architecturale évidente. Et que le nouvel usage ne soit pas incompatible avec la vocation d'habitat de la zone (ne doit pas engendrer des nuisances et des risques envers la population résidente)
- Les abris de jardin limités à deux par unité foncière
- Les garages et annexes s'ils sont directement liés à une construction d'habitation existante et si la surface de plancher reste limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum

**Dans le secteur UBc**, tous travaux, aménagements ou constructions sont soumis à la réglementation applicable au site classé de la vallée du Grand Morin.

---

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. Accès

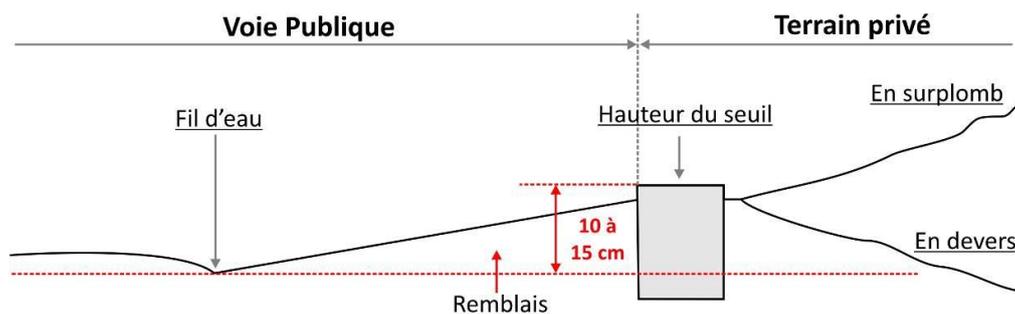
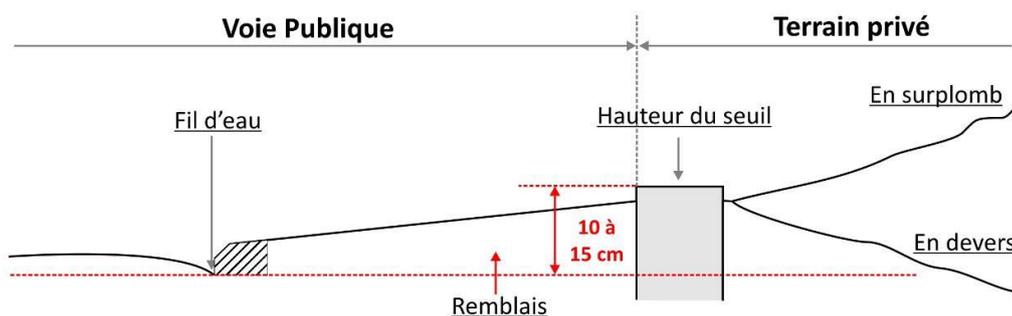
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une **voie publique ou privée** (existante à la date d'approbation du PLU ou voie publique nouvellement créée), ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la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

Toute construction devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).

**SANS TROTTOIR****AVEC TROTTOIR**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

**3.2. Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise au moins égale à 5 mètres.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

---

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

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

**4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par les services compétents.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

**4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 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. En cas d'impossibilité technique, les rejets dans le réseau

collecteur seront autorisés. Ces rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

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

En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

---

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

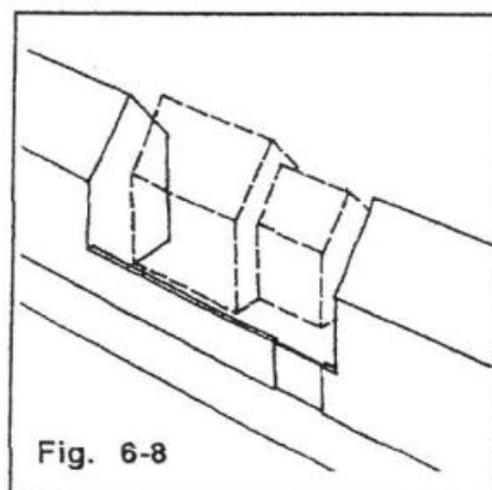
Non règlementé

---

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

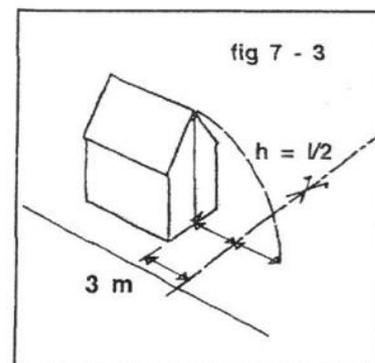
- Les constructions doivent s’implanter avec un recul minimal de 5 mètres.
- Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d’une profondeur de 30 mètres mesurés à l’alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sauf s’il s’agit :
  - 1/ D’annexes qui ne sont pas affectées, ni à l’habitation, ni à une activité ;
  - 2/ De l’extension d’une construction existante.
- Dans le cas de cours communes déjà existantes, les règles d’implantation sont les mêmes que sur les voies publiques.
- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu’elles étendent.



*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

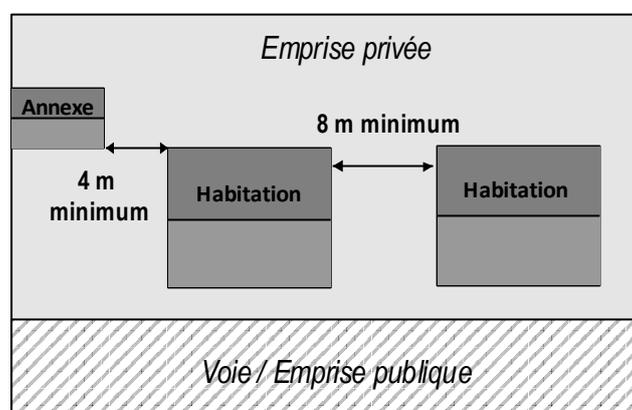
- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3m (voir schéma). Cette distance est prolongée à 5 m en cas de présence d'une ouverture située côté limite séparative.
- Pour les abris de jardin, la marge de recul sera comprise entre 0m et 1,50m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4m par rapport aux rus et fossés.
- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.



*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- La distance entre **deux constructions non contiguës**, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres. Dans le cas de deux constructions (ou plus) à vocation d'habitation, cette distance est portée à 8 mètres minimum.



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

---

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

---

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

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

---

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- La hauteur des constructions sera limitée à R + 1 + combles et la façade n'excédera pas 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes et garages isolés sera limitée à 3,50 mètres.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

---

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1- Règles générales

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit

particulièrement étudiée.

- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

#### Sont notamment interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'imitation d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.
- Les constructions anciennes en pierre devront conserver ces matériaux apparents sans enduit, ou réaliser un plâtre à pierre-vue ou des enduits à la chaux.
- Le bardage en PVC

#### **11.2. Toitures**

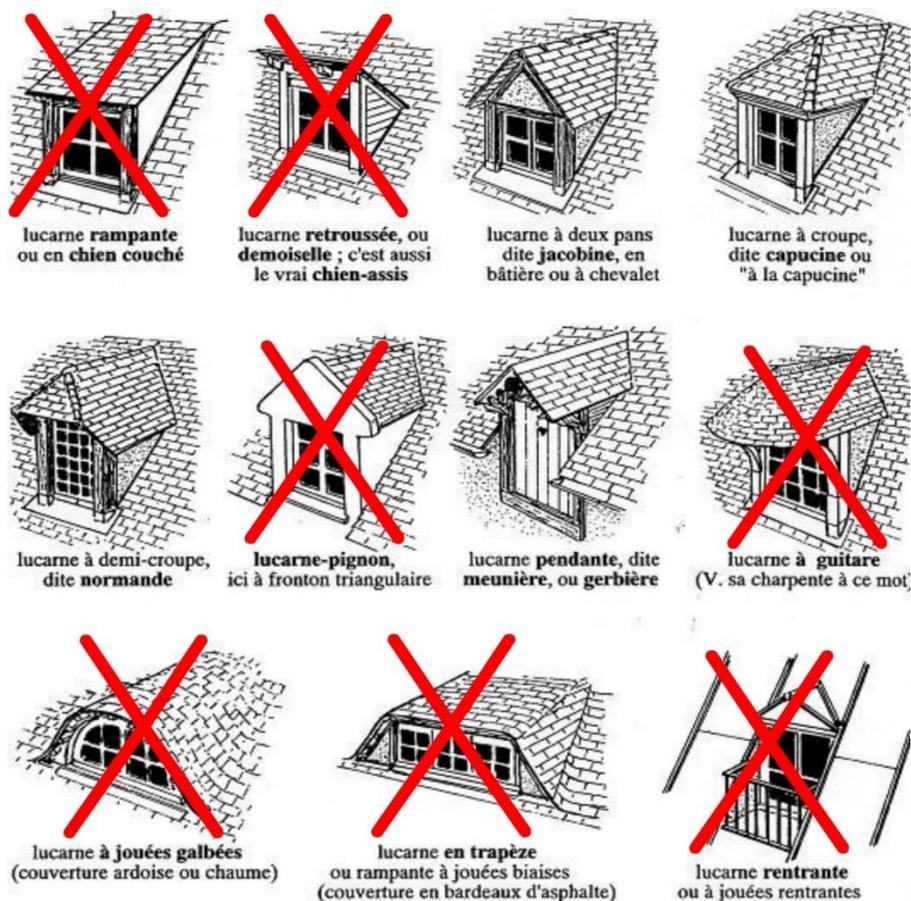
- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25% de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (ton rouge vieilli) . Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40% du versant.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

#### **11.3 Ouvertures**

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10

cm minimum réalisé par:

- différence de relief avec l'enduit de façade,
  - différence de nuance colorée,
  - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites



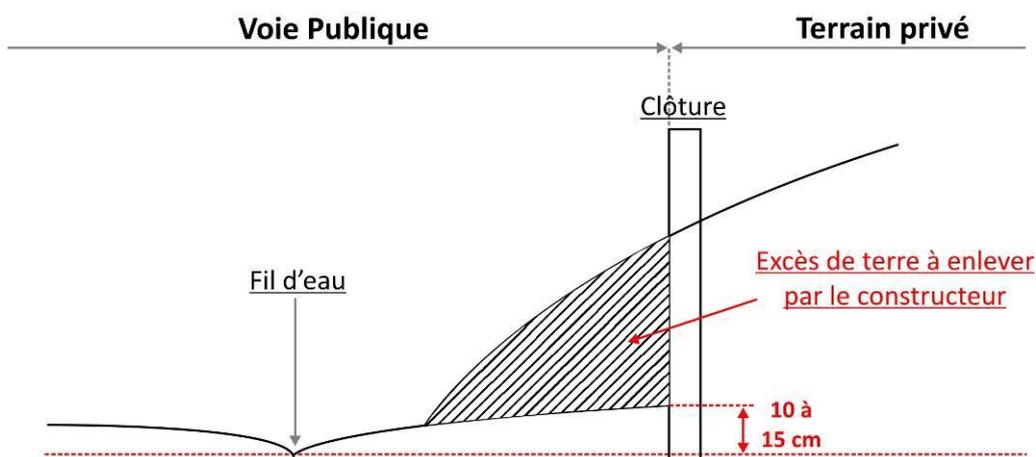
*Illustration des différents types de lucarnes*

#### 11.4 Clôtures

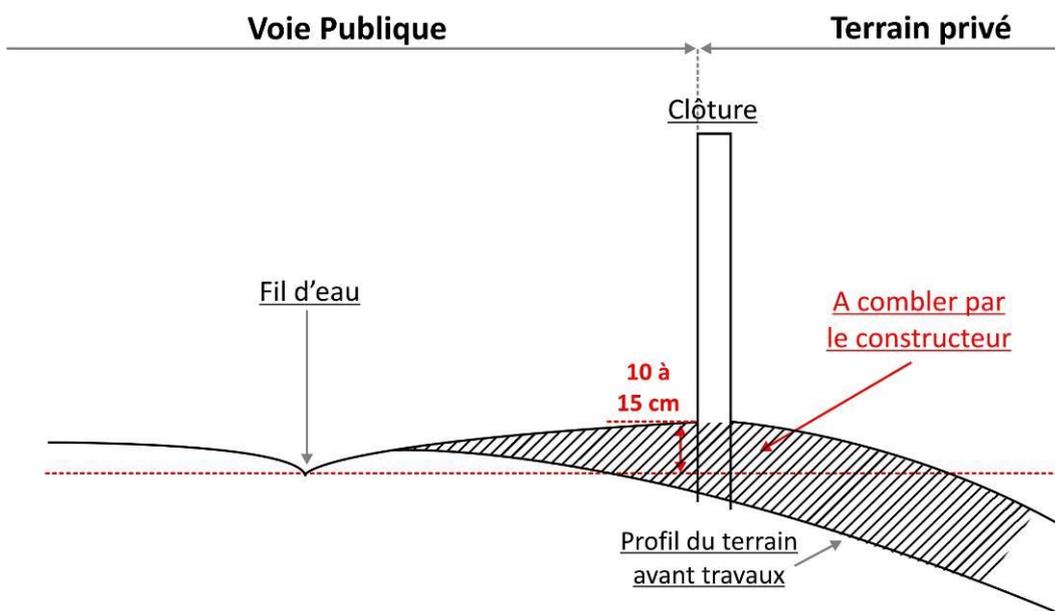
- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, un décrochement maximum de 5 mètres en retrait est possible au niveau de l'ouverture du portail.
- la clôture sera constituée au choix :
  - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
  - soit si la façade du terrain est supérieure à 18 m. d'un soubassement maçonné comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou barreaudage en bois ou PVC.

- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
- La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

#### IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB



#### IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS



- Afin de limiter les risques d'inondation des terrains depuis la voie de desserte, toutes les ouvertures au sol créées dans la clôture devront observer un seuil d'une hauteur comprise entre 10 et 15 centimètres au dessus du niveau de la voie de desserte (fil d'eau).

---

## ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de changement de destination d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

### 12.2. Nombre d'emplacements

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées;

#### Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé deux places au moins de stationnement par logement.
- Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### Constructions à usage de bureau :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage de service ou d'activité:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

#### Hôtels, restaurants:

- Il sera créé une place de stationnement pour:
  - une chambre d'hôtel
  - 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Opérations groupées:

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30% du nombre de places de stationnement.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30% (+7) = 31 places dont 7 banalisées.

**Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>.
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

**12.3. Dispositions diverses**

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

---

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**


---

**13.1 Les Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

**13.2 Autres plantations**

- Il devra être préservé au minimum 30% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

---

**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 :

- 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,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



**Rappels :**

*La zone est concernée par la zone de bruit C de l'aérodrome Coulommiers-Voisins.*

---

#### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activité.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux et de déchets à l'air libre

---

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**Rappels :**

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- ✓ *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*
- ✓ *En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).*

**Sont admis sous conditions :**

- Les entrepôts s'ils sont directement liés à une activité implantée sur la propriété et à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants, si leur aspect extérieur ne s'en trouve pas substantiellement modifié, sauf à apporter une amélioration architecturale évidente. Et que le nouvel usage ne soit pas incompatible avec la vocation d'habitat de la zone (ne doit pas engendrer des nuisances et des risques envers la population résidente)
- Les abris de jardin limités à deux par unité foncière

- Les garages et annexes s'ils sont directement liés à une construction d'habitation existante et de surface de plancher limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum.

---

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. Accès

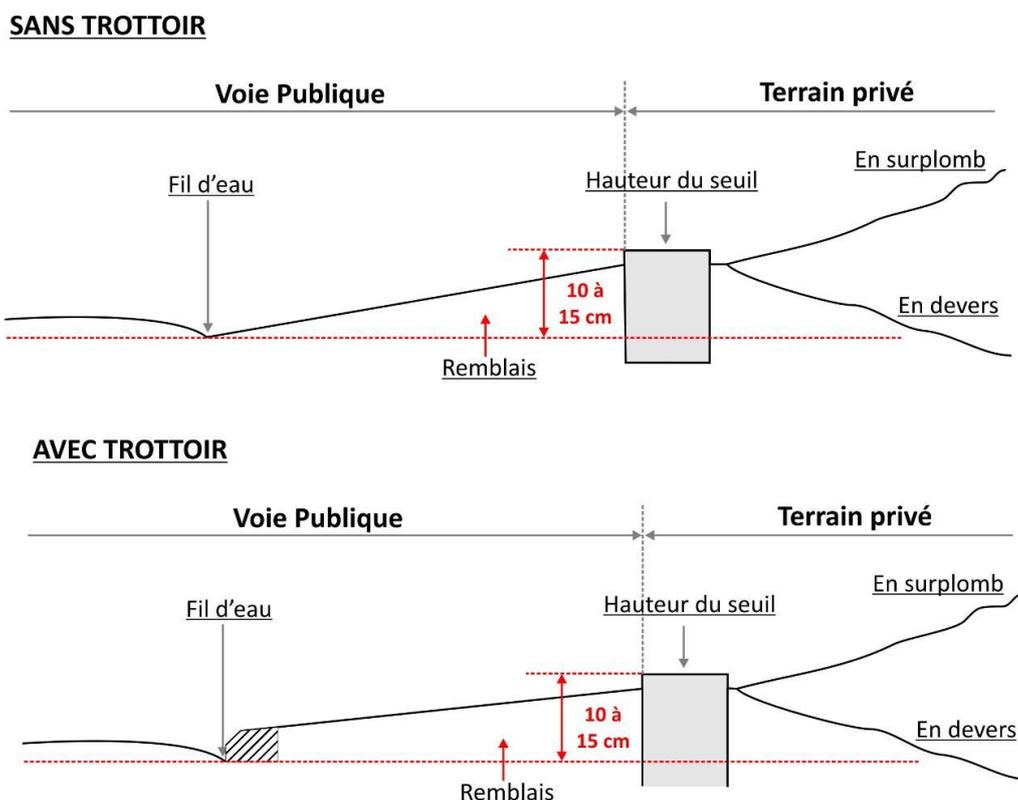
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une **voie publique ou privée** (existante à la date d'approbation du PLU ou voie publique nouvellement créée), ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la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

Toute construction devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte préexistante à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).



La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

### **3.2. Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 5 mètres.
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

---

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par les services compétents.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,

- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, les rejets dans le réseau collecteur seront autorisés. Ces rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

---

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

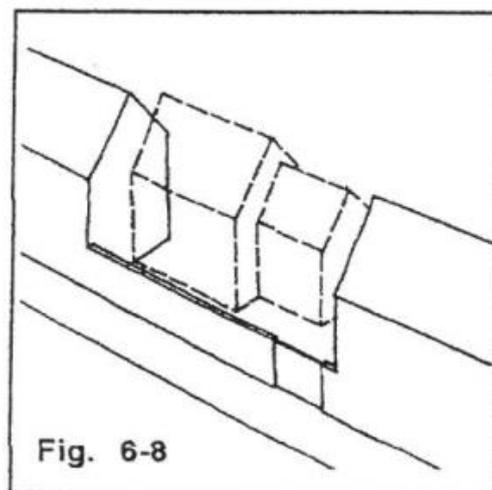
---

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres.
- Aucune construction ne pourra être édiflée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurés à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sauf s'il s'agit :
  - 1/ D'annexes qui ne sont pas affectées, ni à l'habitation, ni à une activité ;
  - 2/ De l'extension d'une construction existante.
- Dans le cas de cours communes déjà existantes, les règles d'implantation sont les

mêmes que sur les voies publiques.

- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

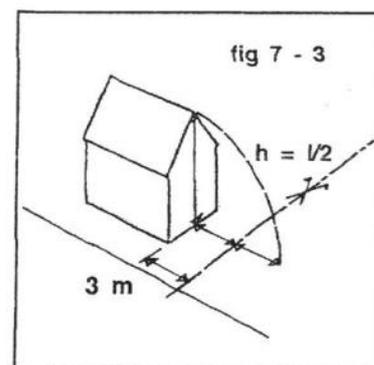



---

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 5m (voir schéma).
- Pour les abris de jardin, la marge de recul sera comprise entre 0m et 1,50m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4m par rapport aux rus et fossés.



- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

---

## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

---

- La distance entre **deux constructions non contiguës**, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 8 mètres. Dans le cas de deux constructions (ou plus) à vocation d'habitation, cette distance est portée à 10 mètres minimum.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

---

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- La hauteur des constructions sera limitée à R + combles et la façade n'excédera pas 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes et garages isolés sera limitée à 3,50 mètres.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- aux extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- A la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

---

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1- Règles générales

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit

particulièrement étudiée.

- utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

#### Sont notamment interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'imitation d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.
- Le bardage en PVC

#### **11.2. Toitures**

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25% de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboitement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (ton tuile vieillie). Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboitement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faitage.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture et ne pourront dépasser une surface de 40% du versant.
- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

#### **11.3 Ouvertures**

- Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10

cm minimum réalisé par:

- différence de relief avec l'enduit de façade,
  - différence de nuance colorée,
  - différence de granulométrie de l'enduit.
- Les ouvertures de type chiens-assis, outeaux, lucarnes rampantes, pignons, à guitare, à jouées galbées, en trapèze et rentrantes sont interdites



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaises  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes

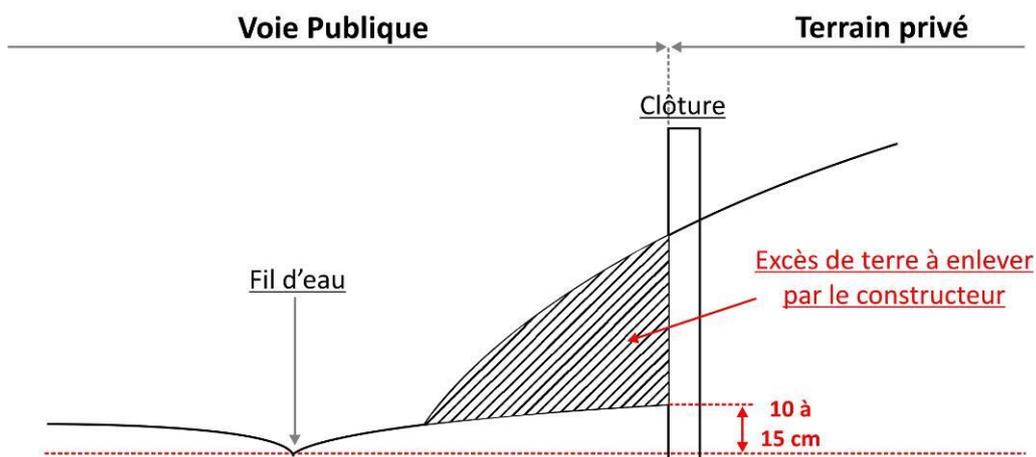
### Illustration des différents types de lucarnes

#### 11.4 Clôtures

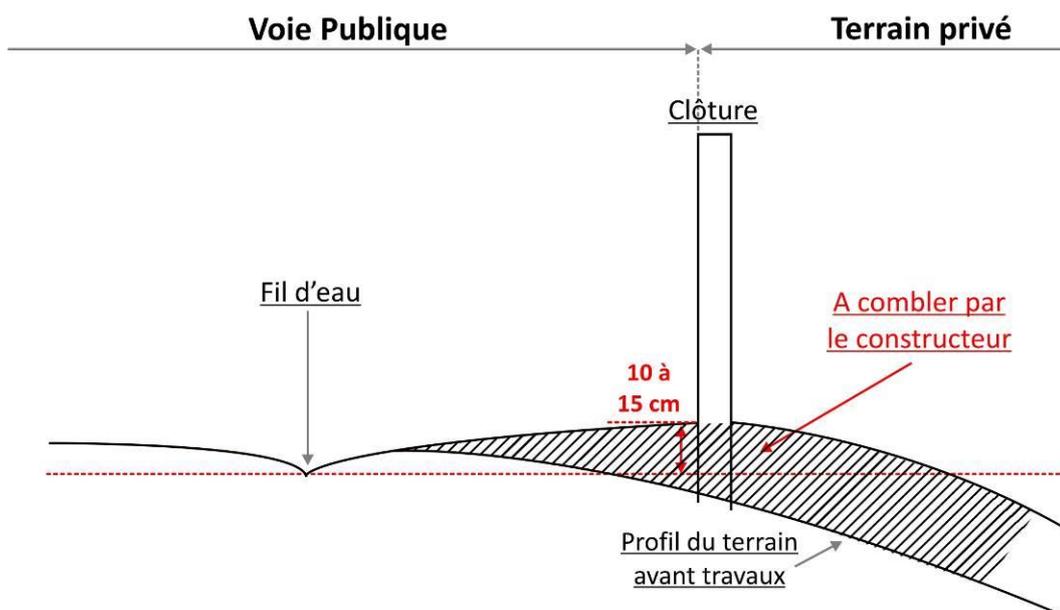
- La clôture est construite sur l'alignement de la voie de desserte, un décrochement maximum de 5 mètres en retrait est possible au niveau de l'ouverture du portail.
- la clôture sera constituée au choix :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 50 cm de hauteur.
  - soit si la façade du terrain est supérieure à 18 m. d'un soubassement maçonné comme ci-dessus d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou barreaudage en bois ou PVC.
- La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres au-dessus du niveau de la rue.
  - La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 2 mètres.
  - Pour les terrains en surplomb ou en devers, la clôture sera construite sur la limite de parcelle pour la partie apparente, à partir du niveau du fil d'eau plus 10 à 15 cm. Si une bordure de trottoir existe, celle-ci sera prise comme référence et la pente du trottoir sera de 2centimètres par mètre, descendante vers le caniveau.

#### **IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN SURPLOMB**



## IMPLANTATION DE LA CLOTURE SUR DES TERRAINS EN DEVERS




---

## ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions modérées (dans la limite maximum de 30 % de la surface de plancher préexistante à la dernière date d'approbation du PLU) des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, ou s'il n'en résulte pas un accroissement notable dans la capacité d'accueil en logement de la construction. Toute augmentation d'une surface égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> entraîne obligatoirement la création d'une place de stationnement supplémentaire.
- En cas de réaffectation d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de changement de destination d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

### 12.2. Nombre d'emplacements

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées;

Constructions à usage d'habitation :

- Il doit être aménagé deux places au moins de stationnement par logement.
- Une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage de bureau :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage de service ou d'activité:

- Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement des véhicules.

Opérations groupées:

- Dans les opérations groupées comportant plus de 5 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 30% du nombre de places de stationnement.

Exemple : Projet de création de 12 logements = 24 places + 30% (+7) = 31 places dont 7 banalisées.

**Normes de stationnement des vélos :**

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m<sup>2</sup> pour un logement et 1,5 m<sup>2</sup> par logement supplémentaire dans une limite de 100 m<sup>2</sup>.
- Bureaux = 1,5% de la Surface de Plancher.

**12.3. Dispositions diverses**

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

---

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES**


---

**13.1 Les Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

**13.2 Autres plantations**

- Il devra être préservé au minimum 50% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

---

**ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**Rappels :**

- *La zone est en partie concernée par les zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin.*

#### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R421-12 du code de l'urbanisme).*
- *Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article L421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

**Sont admis sous conditions :**

- Les équipements publics et les constructions d'intérêt général,
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics) ou de services publics sans qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages.

**Au sein des secteurs concernés par la trame zone humide sont seulement admis :**

- L'aménagement d'aires de stationnement non imperméabilisées.

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

### **3.2. Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 5 mètres.
  
- Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

---

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, sauf impossibilité technique grave de s'y raccorder. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Toutefois, le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

---

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 2 mètres.

6.2. *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

---

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

7.2. En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

7.3. *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.*

---

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

---

Non règlementé

---

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

---

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

10.1. La hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

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

---

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

Sont notamment interdits :

- les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.
- Le bardage en PVC.

#### **11.2. Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

#### **11.3 Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **11.4 Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

---

**ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

---

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- Non règlementé.

---

**ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY



---

---

### ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

---

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UY.2.

---

---

### ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

---

#### 2.1. Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- ✓ *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

#### 2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- les constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

---

---

### ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

---

---

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

---

---

### ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

---

*Non réglementé*

---

---

### ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

---

*Non réglementé*

---

---

**ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

---

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre (sauf impossibilité technique dument justifiée).

---

---

**ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

---

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres (sauf impossibilité technique dument justifiée).

---

---

**ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

---

*Non réglementé*

---

---

**ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

---

---

*Non réglementé*

---

---

**ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

---

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

---

---

**ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

---

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

---

---

**ARTICLE UY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

---

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

---

---

**ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

---

*Non réglementé*

---

---

**ARTICLE UY 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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, récupérables, 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,... 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 UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 III :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES







## CHAPITRE UNIQUE

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Rappels :

- La zone est en partie concernée par les zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin.

---

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article A 2.
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères,
- Les aires de stationnement autres que celles strictement nécessaires à l'activité agricole,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité agricole,
- Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges du Grand Morin et de l'Yerres, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- 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 et forestière.
- L'imperméabilisation d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> est interdite dans le lit majeur de l'Yerres.

Dans le secteur Ap, toutes constructions et installations nouvelles sont interdites.

#### Dans les secteurs concernés par la trame zone humide sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 au sein des secteurs humides),
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

- L'imperméabilisation des sols.

---

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

---

### Rappels

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

### Sont autorisés sous conditions :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non directement liées à l'activité agricole ;
- Les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- Les logements nécessaires à l'activité agricole à condition d'être intégrés dans le bâtiment agricole.

### Pour les constructions non liées à une activité agricole :

- Les annexes, piscines et dépendances des constructions d'habitation si elles sont situées sur la parcelle de la construction principale existante. La surface sera limitée à 30m<sup>2</sup> et l'éloignement par rapport à la construction principale sera inférieur à 15 mètres.
- Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les extensions ne dépasseront pas 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension maximale est limitée à 30 %.
- Les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fixations ni dalles au sol. Leur nombre sera limité à 2 par unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du L 123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme, à vocation d'activités artisanales.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment existant non autorisé dans le secteur, détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

**Au sein des secteurs concernés par la trame zone humide sont seulement admis :**

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

**Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des berges du Grand Morin et de l'Yerres sont autorisés :**

- Les extensions et annexes des habitations existantes, autorisées ci-dessus.
- Sous réserve de justifications (séquence « éviter, réduire, compenser »), peuvent être également tolérés :
  - les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public
  - les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.

---

**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

---

**ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

L'alimentation devra être effectuée par captage, forage, ou puits conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

**4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

**4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

---

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement avec une marge de recul minimum de :

- 50 mètres par rapport à la RD 216.
- 20 mètres par rapport aux autres voies publiques.

Ne sont pas soumises à ces règles de recul :

- Les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Les lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique et inscrites sur le plan des SUP.

---

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements et extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, à condition que cela ne réduise pas la distance minimum observée jusqu'alors par la construction par rapport à la limite séparative de propriété ;

- Les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- Les lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique et inscrites sur le plan des SUP.

---

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

---

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre au moins égal à 10 mètres.

---

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est fixée à 10 %.

---

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques, notamment pour les ouvrages publics et les bâtiments agricoles.
- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 3 soit R + 1 + combles, et la hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et ne respectant pas ces règles est autorisée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessous,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

Sont notamment interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- l'imitation d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.
- Le bardage en PVC.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25% de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboîtement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays (teinte rouge flammé). Toutefois, pour des motifs d'architecture, de paysage ou d'urbanisme, les couvertures en zinc ou végétalisées peuvent être autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles à emboîtement, l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays devra être privilégié.
- Les plaques photovoltaïques devront être encastrées dans la couverture.

- Les toitures des constructions annexes isolées de type B sont possibles avec des revêtements bitumineux ou acier laqué. Les pentes seront adaptées aux matériaux.
- Pour les vérandas, les abris de piscine, il n'est pas fixé de règle de pente, et les matériaux seront : zinc, tuile ou éléments verriers.

### **11.3 Pour les bâtiments d'activités agricoles :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures seront préférentiellement (en fonction des impératifs techniques de l'activité) composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pans principaux, inclinés entre 15 ° et 45 °.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune... apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Pour les toitures (non traitées en terrasse), les matériaux de couverture doivent être de type tuiles vieillies ou d'un autre ton neutre foncé.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

### **11.4 Clôtures**

Dans tous les cas les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives de différents arbustes d'essences locales et si elles sont doublées de grillage celui-ci devra permettre le passage de la petite faune sauvage (gros grillage).

Leur hauteur sera limitée à 2 mètres maximum.

---

**ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Des plantations d'accompagnement seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère. Les haies panachées composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

---

**ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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, récupérables, 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,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

---

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

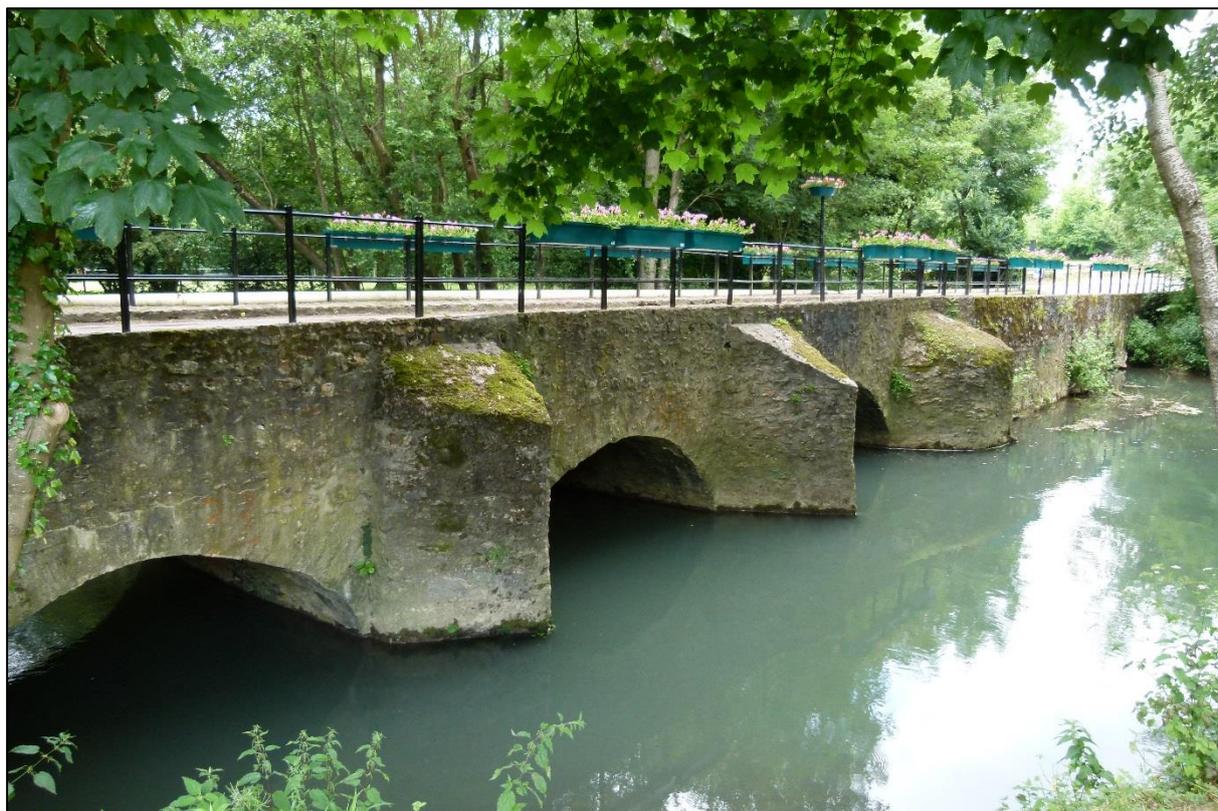
---

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 AUX ZONES NATURELLES





## CHAPITRE UNIQUE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



#### Rappels :

- *La zone est en partie concernée par les zones à risques du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée du Grand Morin.*
- *La zone est en partie concernée par la zone de bruit de l'aérodrome Coulommiers-Voisins.*

---

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

##### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2, notamment :
  - Les terrains de camping et de caravanage
  - Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères
  - Les carrières
  - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée
  - Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité forestière.
  - Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges du Grand Morin et de l'Yerres, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
  - 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 et forestière.
  - L'imperméabilisation d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> est interdite dans le lit majeur de l'Yerres.

##### Dans les secteurs concernés par la trame zone humide sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 au sein des secteurs humides),
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

---

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

### **Rappels**

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.*
- *Toute demande de travaux visant à modifier ou supprimer un élément paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration.*

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les aménagements et extensions des constructions d'habitation existantes, restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée et à condition de respecter leur destination initiale. Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction qu'elles étendent.
- Pour les constructions dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, les extensions ne dépasseront pas 30 m<sup>2</sup>.
- Les annexes, piscines et dépendances si elles sont situées sur la parcelle de la construction principale existante. La surface sera limitée à 30m<sup>2</sup> et l'éloignement par rapport à la construction principale sera inférieur à 15 mètres.
- Les abris de jardin de 5m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fixations ni dalles au sol. Leur nombre sera limité à 2 par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique de toute construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour l'environnement.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

**Au sein des secteurs concernés par la trame zone humide sont seulement admis :**

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

**Dans le secteur Ne, sont admis sous conditions :**

- Les équipements publics et les constructions d'intérêt général,
- Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les équipements touristiques, les gîtes de vacances communaux,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics) ou de services publics (de type micro-crèche) sans qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages.

**Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des berges du Grand Morin et de l'Yerres sont autorisés :**

- Les extensions et annexes des habitations existantes, autorisées ci-dessus.
- Sous réserve de justifications (séquence « éviter, réduire, compenser »), peuvent être également tolérés :
  - les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation ou à leur ouverture au public
  - les équipements et les constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs si leurs aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.

---

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Dans le cadre des constructions autorisées, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les chemins, sentes, allées, et circuits piétonniers ouverts au public existants à la date d'approbation du PLU doivent être préservés.

---

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être au préalable validés par le SPANC.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

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 (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.

En cas de réalisation de caves ou de sous-sols aux constructions, des précautions devront être prises par le pétitionnaire pour faire face aux risques de remontée d'eau. Par ailleurs, le rejet des eaux des caves et des sous-sols des constructions est interdit sur la voirie publique.

---

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non règlementé

---

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions autorisées doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment qu'elle étend.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements et extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, à condition que cela ne réduise pas la distance minimum observée jusqu'alors par la construction par rapport à la limite séparative de propriété ;
- Les installations techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas d'impossibilité technique manifeste de respecter la règle.

---

---

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

---

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres afin d'assurer la libre circulation des véhicules de défense incendie.

---

---

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

---

L'emprise au sol est fixée à 30 % .

---

---

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Hormis l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

---

### **11.1- Règles générales**

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- reconstruction à l'identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- aménagement ou extension modérée, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessous,

Sont notamment interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,

- l'imitation d'une architecture étrangère à la région,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.).

### **11.2. Toitures**

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, elles peuvent comprendre de petites parties en toiture-terrasse, ou avec une pente inférieure à 35°, dès lors que la superficie des emprises au sol ainsi couvertes n'excède pas 25% de la superficie totale du bâtiment.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles plates sans emboîtement ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate de pays.
- En cas de réfection totale ou partielle de toitures recouvertes de tuiles de pays de type petit moule, cet aspect existant devra être maintenu.

### **11.3 Parements extérieurs**

Les matériaux seront de qualité et choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant éventuel.

### **11.4 Clôtures**

Les clôtures seront préférentiellement constituées soit de murets surmontés d'un grillage et doublé de haies vives, soit de haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, le grillage utilisé doit être à maille large en partie basse ou maintenir un espace libre entre le bas du grillage et la surface du sol.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres maximum.

---

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- *Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme annexé.*

13.2 Les haies composées d'essences locales sont préconisées. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

---

**ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 V: ANNEXES





# ANNEXE 1

## DEFINITIONS

### ➤ Voirie et accès

⇒ 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.

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

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

### ➤ Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### ➤ Extensions

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.

### ➤ Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

Ces annexes sont classées en 2 catégories en fonction de leur vocation :

- **Les annexes de type A** (garages, ateliers, remises...)
  - Hauteur totale maximum : 3 mètres au faîtage
  - Surface de plancher maximum : 20 m<sup>2</sup>
  - Implantation dans la bande des 35 mètres
  - Une annexe de type A maximum par unité de logement
  
- **Les annexes de type B** (abri de jardin, abri à vélo...)
  - Hauteur totale maximum : 2,50 mètres au faîtage
  - Surface de plancher maximum : 6 m<sup>2</sup>
  - Implantation sur la parcelle
  - Deux annexes de type B maximum par unité de logement

### ↻ **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

### ↻ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### ↻ **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.

### ↻ **Limite séparative**

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.

### ➤ Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



# ANNEXE 2

## REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS



Direction  
départementale  
des territoires

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Service  
Environnement  
et Prévention des  
Risques

Pôle Prévention des  
Risques et Lutte contre  
les Nuisances

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES PRÉVISIBLES D'INONDATION DE LA VALLÉE DU GRAND MORIN DE MEILLERAY À DAMMARTIN-SUR-TIGEAUX

#### RÈGLEMENT



Crue de 1958 dans Coulommiers

« LA DÉFINITION QUE JE DONNE DU RISQUE MAJEUR, C'EST LA MENACE SUR L'HOMME ET SON ENVIRONNEMENT DIRECT, SUR SES INSTALLATIONS, LA MENACE DONT LA GRAVITÉ EST TELLE QUE LA SOCIÉTÉ SE TROUVE ABSOLUMENT DÉPASSÉE PAR L'IMMENSITÉ DU DÉSASTRE ».

HAROUN TAZIEFF.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
2010/DDT/SEPR/487 en date du 29 décembre 2010  
Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation  
Le secrétaire général de la Préfecture  
signé  
Serge GOUTEYRON

Règlement modifié après enquête publique  
décembre 2010

## SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT	
Article 1 : Champ d'application	3
Article 2 : Effets du plan de prévention des risques d'inondation	3
TITRE II - DÉFINITIONS DE TERMES UTILISÉS	
5	
TITRE III - RÈGLEMENT	
Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge	12
Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone marron	18
Chapitre 3 : Dispositions applicables en zone jaune foncé	24
Chapitre 4 : Dispositions applicables en zone jaune clair	30
Chapitre 5 : Dispositions applicables en zone bleu foncé	36
Chapitre 6 : Dispositions applicables en zone bleu clair	43
Chapitre 7 : Dispositions applicables en zone verte	49

## TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT

### Article 1 - Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

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

#### En matière d'urbanisme

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

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

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

#### En matière de sécurité civile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS

### ***Aléa « inondation »***

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

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

Les profils en travers constitutifs du modèle et pris en compte dans le présent règlement ont été reportés sur le plan de zonage réglementaire. Les hauteurs d'eau figurant sur les cartes d'aléas sont calculées par différence entre l'altitude de la ligne d'eau de référence et le niveau du sol à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques. Toutes les parties du lit majeur, situées à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de la crue centennale modélisée sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

### ***Annexes***

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

### ***Coefficient d'emprise au sol***

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

### ***Coefficient d'occupation du sol (COS)***

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

### ***Construction en "dent creuse"***

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

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

**Crue**

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

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

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

**Destination des constructions (changement de destination)**

La destination des constructions mentionnée dans le présent règlement fait référence aux différentes destinations définies par le code de l'urbanisme.

**Enjeux**

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

**Entité foncière**

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

**Équipement collectif**

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

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

**Établissement sensible**

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

**Établissement stratégique**

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

**Extension de bâtiment**

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

Ainsi, la surélévation d'un bâtiment existant sans augmentation de l'emprise au sol n'est pas une extension au sens du présent règlement.

**Fluides**

Dans le présent règlement les fluides regroupent :

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

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

**Isolat**

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

**Ligne d'eau de référence**

Pour une construction ou un aménagement donné, les cotes de la ligne d'eau de référence à retenir sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux profils en travers (PT) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

**calcul des cotes (ou altitude) de la ligne d'eau de référence pour un projet**

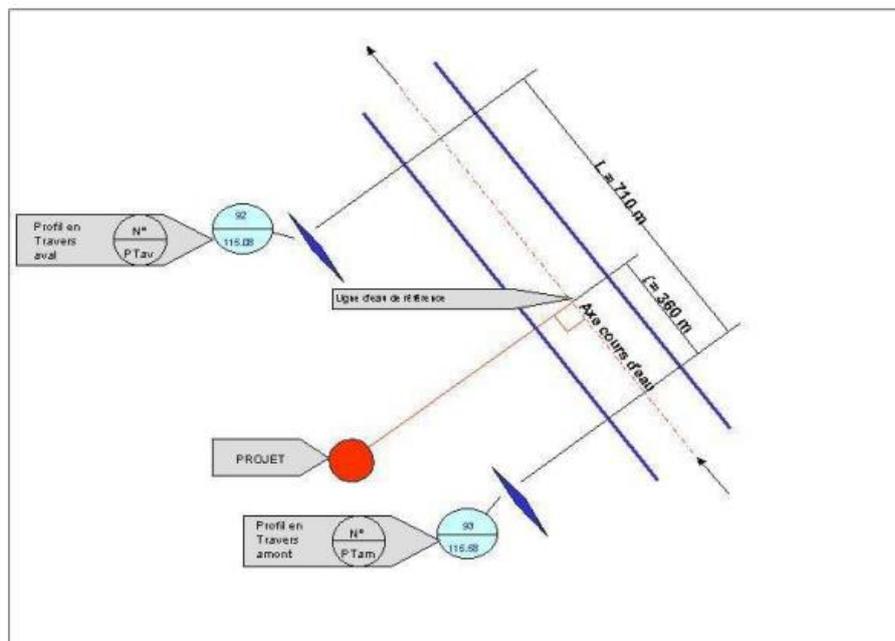
$$\text{cotes de la ligne d'eau de référence} = \text{PTam} - \frac{(\text{PTam} - \text{PTav}) \times l}{L}$$

avec :

cote de la ligne d'eau de référence = cote de la ligne d'eau de référence applicable au droit du projet,  
 PTam = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) amont,  
 PTav = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) aval,  
 L = longueur entre les PT amont et aval,  
 l = longueur entre le PT amont et le point de contact entre la projection de la droite perpendiculaire à l'axe du fleuve et l'axe du fleuve.

L'unité est le mètre.

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



Exemple de calcul :

$$\text{cote de la ligne d'eau de référence} = 115,58 - \left[ \frac{(115,58 - 115,08) \times 360}{710} \right] = 115,33$$

#### **Lit majeur**

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

#### **Lit mineur**

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

#### **Mesures hydrauliques correctives**

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

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

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

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

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

Est considéré comme un niveau complet habitable d'un logement un niveau habitable dont la SHON est supérieure à 30 % de la SHON affectée à l'habitation. Dans tous les cas, la SHON du niveau complet habitable doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

***Opération d'aménagement***

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

***Plancher fonctionnel (premier)***

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

***Plancher habitable (premier)***

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

Plan local d'urbanisme

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

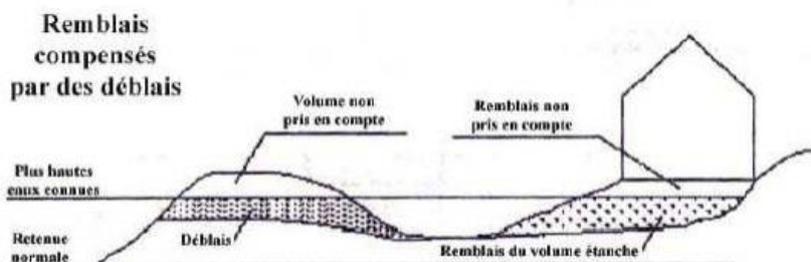
***Reconstruction***

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

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

***Remblai (équilibre remblais/déblais)***

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



### **Risque naturel**

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

### **Terrain naturel (niveau du)**

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

### **Unité foncière**

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

### **Vulnérabilité**

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

### **Zonage réglementaire**

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

- Pour les unités foncières non bâties, chaque partie de la parcelle est soumise au zonage réglementaire lui correspondant ;
- Pour les unités foncières bâties, c'est le règlement de la zone la moins contraignante se rapportant au bâti qui s'applique ;
- Pour les extensions de construction, c'est le règlement de la zone la moins contraignante s'appliquant au bâti existant, qui s'applique.

***Zone de grand écoulement***

Zone du Grand Morin correspond à son lit mineur et ses débordements adjacents sous des lames d'eau supérieures à 1 mètre, et qui sont animés par une vitesse d'écoulement généralement supérieures à 0,5 m par seconde.

***Zone d'expansion de la crue***

Zone de stockage du lit majeur jouant un rôle essentiel dans le laminage des crues. Les vitesses d'écoulement y sont faibles à nulles.

## TITRE III - RÈGLEMENT

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

*Caractère de la zone rouge :*

*Cette zone correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux, à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats<sup>1</sup> présentant un accès difficile voire impossible<sup>2</sup> en cas de crue. Dans ce type de zone, toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.*

#### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

<sup>1</sup> Cf. Titre II – définitions des termes utilisés

<sup>2</sup> notamment pour les secours

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

### **2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

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

### **2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

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

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup> ;
- 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup> et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

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

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

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

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes

multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf pour les extensions ;
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### **4-2 Prescriptions constructives**

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

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 2 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces

mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions).

En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

*Caractère de la zone marron :*

*Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats<sup>1</sup> présentant un accès difficile voire impossible en cas de crue.*

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

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

### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 ci-dessous.

<sup>1</sup> cf. Titre II – Définitions des termes utilisés utilisés

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

### **2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

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

### **2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

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

- ♦ Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- ♦ Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- ♦ Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- ♦ Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m<sup>2</sup> ;

- Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;
- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup> et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants.

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

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

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

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

**4-1 Prescriptions d'urbanisme**

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

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### **4-2 Prescriptions constructives**

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

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parcs et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parkés au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- ♦ Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;
- ♦ Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, ou dans un récipient étanche avec raccord sécurisé, lesté ou ancré au sol.

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

*Caractère de la zone jaune foncé :*

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

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

#### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

##### 2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

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

## **2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

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

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les abris de jardins des jardins familiaux d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup> et munis d'un dispositif d'ancrage au sol ;

- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions d'annexes aux constructions d'habitations individuelles existantes à la date d'approbation du présent plan, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
- 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants.

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

- Les établissements sensibles ou stratégiques devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan ;

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

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

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

#### **4-2 Prescriptions constructives**

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

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

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parages et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

*Caractère de la zone jaune clair :*

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

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

### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

#### 2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

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

30

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

## **2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

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

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privé ; si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

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

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m<sup>2</sup>, 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 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 des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### 4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parcs et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

*Caractère de la zone bleu foncé :*

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

### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

**2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

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

**2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

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

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques ;

37

- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération ;
- Les extensions d'habitation individuelle ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes des logements au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité sous réserve qu'il n'y ait pas de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à la mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité, ou au regard des normes sanitaires en vigueur sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions d'établissements stratégiques destinées à une mise aux normes des bâtiments au regard de la sécurité des personnes ou de l'accessibilité ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services en dehors des opérations d'aménagement ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ainsi que les aires de stationnement non couvertes ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars.

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et des équipements collectifs, ne devra pas excéder 0,60 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
  - d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;
  - e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

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

#### **4-2 Prescriptions constructives**

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

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

*Caractère de la zone bleu clair :*

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

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

### Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

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

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

#### 2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- La surélévation des biens existants ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et sous réserve que chaque logement nouvellement créé comporte un niveau complet habitable<sup>3</sup> situé au dessus de la ligne d'eau de référence ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments .

## 2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ou collectives ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et/ou des locaux à usage d'habitation, sous réserve de l'élaboration d'un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles à usage d'habitation. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;

<sup>3</sup> Cf. Titre II - Définition des termes utilisés- p.8.

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, en dehors des opérations d'aménagement ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

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

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, et pour les établissements sensibles, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- Lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment, le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
- Le coefficient d'occupation du sol pour les locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, ne devra pas excéder 1,20 (sans toutefois dépasser celui éventuellement

fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;

- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage mixte, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m<sup>2</sup>, 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 (escaliers, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.
- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### 4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 4-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de

prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parages et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

### *Caractère de la zone verte*

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

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

### **Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS**

#### Sont interdits :

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

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

#### **2-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

#### Seuls sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

49

- La surélévation des biens existants ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre mais sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, sous réserve que chaque nouveau logement créé comporte un niveau complet habitable<sup>4</sup> situé au-dessus de la cote de la ligne d'eau de référence ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ;
- La mise aux normes des installations d'assainissement autonome au regard d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sous réserve de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments.

## 2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les constructions et les extensions d'habitations individuelles ou collectives, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, sous réserve toutefois, pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'élaborer un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

<sup>4</sup> Cf. Titre II - Définitions des termes utilisés- p.8

- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping-caravaning y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ainsi que les aires de stationnement non couvertes ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

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

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

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

l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation ;

- La matérialisation des emprises des piscines et bassins enterrés devra être mise en œuvre par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation pendant la crue ;
- Les travaux qui devront être réalisés pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant, devront l'être dans le délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan ;
- Les réseaux publics de fluides existants ainsi que les locaux et équipements techniques associés doivent être mis hors d'eau ou protégés de façon à en garantir l'étanchéité ou le bon fonctionnement pendant l'inondation. Concernant l'eau potable, les dispositifs de prélèvement et de pompage doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue ;
- Les terrains de camping caravanning existants à la date d'approbation du plan seront fermés du 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars.

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

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

##### **4-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :
  - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m<sup>2</sup>, 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 ;
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

#### **4-2 Prescriptions constructives**

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

#### **4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

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

#### **4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

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

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

## ANNEXE 3

## LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES



## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-vertâtre	3 – 7	Lente	Toxique

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvre-feuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra "variété Seine"</i>	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxicité / Comestible

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyen-début	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	MI-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	MI-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	MI-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en hauteur	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Jun / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Jun / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Jun / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

## Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique



# ANNEXE 4

## LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Porté-à-connaissance – Les zones humides de la Celle-sur-Morin – Novembre 2014

### Annexe 13 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

## Porté-à-connaissance – Les zones humides de la Celle-sur-Morin – Novembre 2014

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirét	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop. subtrop.

Porté-à-connaissance – Les zones humides de la Celle-sur-Morin – Novembre 2014

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



## ANNEXE 5

### REGLEMENTATION DES ESPACES BOISES CLASSES

#### Article L113-1 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 L113-2

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 L113-3

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 à 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 L113-4**

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 L113-5**

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 L113-6**

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 L113-7**

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.