

CONTENU

Page 3 : Règlement modifié et annexes

Page 169 : Annexes ajoutées (V)

- **Liste des arbres et arbustes locaux préconisés par Seine-et-Marne Environnement**
- **Liste des arbres et arbustes invasifs à proscrire selon Seine-et-Marne Environnement**

REGLEMENT

SOMMAIRE	PAGE
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	5
Article 1 - Champ d'application territorial	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations Relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
 <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA	9
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB	19
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UE	27
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UX	31
Chapitre V - Dispositions propres à la zone UR	39
Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UZ	43
 <u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES</u>	47
Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUXa	49
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUXb	61
Chapitre III - Dispositions propres à la zone AU	69
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone A	77
Chapitre V - Dispositions propres à la zone N	83
 <u>ANNEXE I – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES INONDABLES</u>	87
 <u>ANNEXE II - DEFINITIONS</u>	141
Alignement	
Coefficient d'occupation du sol	
Emplacements réservés	
Emprise au sol	
Espaces boisés classés	
Limites séparatives	
Voies privées	
 <u>ANNEXE III - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU</u>	145
 <u>ANNEXE IV - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN</u>	149

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, et L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mareuil les Meaux.

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

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

1 - les articles L151-9 et suivants, L424-1, L102-13, L.421.4, R.111.2, L111-3 et suivants, R.111.4, R111-14 et R111-27 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles R122-2 et R151-27 à 49 du code de l'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie.

Article 4 - Desserte par les réseaux.

Article 5 - Caractéristiques des terrains. SANS OBJET

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 - Stationnement.

Article 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol. SANS OBJET

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

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

- zone UA : centre ancien du village
- zone UB : zone périphérique mixte et zone à dominante pavillonnaire
- zone UE : zone d'équipements sportifs
- zone UX : activités
- zone UR : réseau autoroutier
- zone UZ : emprise du canal de Chalifert

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du bourg de MAREUIL-LES-MEAUX. Le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, de service public, commercial et d'activité artisanale.

L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Ces caractères doivent être maintenus.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- les carrières de stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

- les antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes,
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 500 mètres carrés et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes pour un usage qui n'est pas interdit au paragraphe 2 de l'article UA.1, de même que pour un usage agricole, et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.9, UA.10 du présent règlement pourront être admis.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4 logements.

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.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

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

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement si :
 - la construction nouvelle est édifiée en continuité (une variation de deux à cinq mètres est cependant tolérée, notamment pour résoudre les problèmes de stationnement) d'une construction existante située sur l'un des fonds jouxtant la propriété ;

- un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément ;

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

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

Au-delà de la bande des 20 mètres les constructions seront implantées sans règle particulière.

Dans ou au-delà de la bande des 20 mètres, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- aux aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.2,
- la reconstruction des bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes isolées définies à l'article UA.2,
- les extensions modérées et les surélévations des bâtiments existants.

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

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

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

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

Au-delà de la bande des 20 mètres les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut toutefois être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.

En dehors ou dans la bande des 20 mètres, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante :

Elle doit être conforme aux dispositions de l'article UA.6

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction des bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La construction de plusieurs bâtiments pour un usage prévu à l'article UA.2 est autorisée sur une même propriété.

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise peut être portée à 100 % pour les commerces en rez-de-chaussée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs.
- aux aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.2,
- la reconstruction des bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et avoir un minimum de 4 mètres à l'égout du toit. Ce minimum de 4 mètres à l'égout du toit ne s'applique pas pour les annexes.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- les annexes accolées, l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant, ou si la construction nouvelle vient en appui d'une autre construction ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou à quatre pentes. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UA.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

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

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de respecter les distances obligatoires des articles 679 et 679 du code civil imposant les distances suivantes :

- en vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- en vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

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

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée ou pour favoriser l'utilisation de matériaux écologiquement performants
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

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

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

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

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètres ;
- ⇒ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

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

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon

maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette, et avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement. Au titre de la sécurisation de la circulation il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

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

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de restaurant.

Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé une place de stationnement par classe ;

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

Espaces boisés classés

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

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, dont la moitié au moins en pleine terre.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire, développé le long des voies s'éloignant du bourg ou par des opérations d'ensemble ZAC ou lotissement. Le tissu correspond à des constructions d'habitat en individuel groupé ou discontinu. Quelques commerces et petites activités y sont mêlés.

Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Une partie de cette zone subit les nuisances de bruit résultant de la plateforme aéroportuaire de MEAUX-ESBLY.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens

des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,

- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes,
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 50 mètres carrés ;

Les constructions autorisées dans la zone et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles, UB.5, UB.6, UB.9, et UB.14 du présent règlement peuvent être admises à condition :

- qu'il s'agisse d'une surélévation et de l'aménagement d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 20 mètres carrés de surface de planchers hors œuvre nette supplémentaires à la date d'approbation du présent P.L.U. ;

- qu'il s'agisse de reconstruire à l'identique un bâtiment de même destination détruit par sinistre et d'une surface de planchers hors œuvre nette équivalente à celle détruite.

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

Les constructions situées dans le périmètre C du Plan d'Exposition aux Bruits, devront présenter en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la circulaire du 19 01 88 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur et d'au moins 8 mètres de largeur pour les opérations de plus de 5 logements.

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.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

- Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

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

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Sur les autres voies l'implantation pourra se faire en alignement ou en retrait minimum de 2.50 mètres.

Les constructions ne pourront pas être situées au-delà de 40 mètres des voies de dessertes existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les abris de jardin et annexes isolées d'une surface hors œuvre inférieure à **20 m²**.
- les équipements collectifs,
- les aménagements prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les extensions modérées et les surélévations des bâtiments existants.

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

La marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par les constructions par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Un retrait minimum de **2,50** mètres est imposé en cas de façade aveugle, et de **8 mètres** en cas de baie.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de **1,50 mètre** minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Plusieurs constructions pour un usage prévu à l'article UB.2 sont autorisées sur une même unité foncière.

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

Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe isolée, édifiés sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- les aménagements prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- les aménagements prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder **11 mètres** par rapport au terrain naturel.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder **4 mètres** de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou à quatre pentes. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UB.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de respecter les distances obligatoires des articles 679 et 679 du code civil imposant les distances suivantes :

- en vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- en vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

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

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

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

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, ou pour favoriser l'utilisation de matériaux écologiquement performants,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

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

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- ⇒ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques éventuellement posé sur un soubassement, d'un mur en pierre ou d'un mur en parpaing enduit.

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

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

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

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface, et avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.
Au titre de la sécurisation de la circulation, il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

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

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de restaurant.

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

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Au moins 60% des espaces libres doivent être en pleine terre.

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs. Elle accueille actuellement des équipements sportifs et un équipement technique municipal.

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux ou services,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

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

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisé dans la zone.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Réseaux divers

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

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Un retrait minimum de 8 mètres est imposé en cas de baie-

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

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

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

Le cas échéant, les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui reçoit des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. L'urbanisation s'est faite sous forme d'opérations d'ensemble. La zone est divisée en deux sous-secteurs : UXa et UXb.

Le lieu-dit " la Justice" tient compte de l'application des articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme.

Le secteur UXb fixe une surface minimale pour qu'un terrain soit constructible.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UX.2,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées, et les activités de type « case automobile ».
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes

- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

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

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

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

La démolition des constructions à usage d'habitat individuel existantes avant la date d'approbation du présent **P.L.U.** et leur remplacement sur la même unité foncière par une construction de même affectation sans augmentation du nombre de logements.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

Les extensions modérées et les surélévations des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Toutefois, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur les espaces verts 1, 2 et 3 (EV1, EV2 et EV3) du plan masse de la zone de « la Justice » repéré au plan 3.1 du P.L.U.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.

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.

Au lieudit « la Justice » (zone UXa), les lots créés ne pourront avoir un accès que sur le chemin de Crécy ; celui-ci sera aménagé avec une configuration et des dimensions d'emprises conformes au profil ci-après.

L'urbanisation de ce secteur, ne nécessite que la mise en place de la partie située sur la commune de Mareuil les Meaux, l'autre partie du chemin de Crécy située sur la commune de Nanteuil les Meaux étant à prendre en compte lors de la réalisation des zones de développement futur sur cette commune.

CHEMIN DE CRECY- COUPE PRINCIPALE : ECHELLE 1/200

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités industrielles et artisanales pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

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

- Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

Le raccordement au réseau téléphonique et électrique doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ; cette distance est portée à 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD5a.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Pour le lieu-dit de la « Justice » :

Les bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas montrer les stockages des activités : seules les façades et pignons seront visibles de l'A 140.

L'implantation doit être conforme au secteur à plan masse « B » repéré au plan 3.1 du P.L.U. Celui-ci définit les secteurs réservés à l'implantation des constructions, aux stationnements et aux espaces verts.

Ni construction, ni stationnement ne pourra être implanté dans les espaces verts EV1, EV2 et EV3 du plan masse repéré au plan 3.1 du P.L.U.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

Pour le lieu-dit de la « Justice » :

L'implantation doit être conforme au secteur à plan masse « B » repéré au plan 3.1 du P.L.U.

Un recul par rapport aux limites séparatives de propriété est imposé systématiquement afin de laisser la zone « aérée » : ainsi, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 6 mètres.

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

Plusieurs constructions sont autorisées sur une même unité foncière.

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour le secteur dit de la « Justice », la hauteur devra tenir compte de l'intégration du bâtiment par rapport à la perspective vue de l'A 140.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Parements extérieurs

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

Pour le secteur dit de la « Justice », la colorimétrie des bâtiments devra garantir l'harmonie dans la juxtaposition des différents tons utilisés, et une seule enseigne publicitaire sera autorisée par façade ou pignon. Enfin, une seule enseigne par entreprise sera visible de l'A 140.

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.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Pour le secteur dit de la « Justice », les clôtures seront les plus transparentes possibles. Ainsi, elles se composent de : poteaux métalliques avec grillage, doublées d'une haie plus basse et de style « type Charmilles ».

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

Dispositions diverses

Les citernes de combustibles et les installations similaires doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres. Le stationnement des poids lourds sera prévu et dimensionné de manière à ce que les véhicules puissent manœuvrer.

Dans le secteur UXa et seulement pour le « Village Exposition », le stationnement des véhicules doit s'effectuer exclusivement sur le mail « des Briards ».

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logemen. Au titre de la sécurisation de la circulation il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera créé une place pour deux emplois

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

Constructions à usage commercial :

Le plafond de la surface de plancher affectée au stationnement défini à l'article L. 111-19 est fixé à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il sera créé pour 100 lits, 80 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parking propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristique suffisantes ;

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

Pour les établissements médicaux et paramédicaux recevant de la clientèle, une surface au moins égale à **60 %** de la surface de plancher hors œuvre nette sera consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activités sportives, loisirs et détente :

Il sera créé 1,5 places de stationnement par tranche de 150 mètres carrés de surface hors œuvre brute.

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

Constructions à usage d'activités sportives, loisirs et détente :

Il sera créé 1,5 places de stationnement par tranche de 150 mètres carrés de surface hors œuvre brute.

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

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

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnées et plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par tranche de 100 mètres carrés de cette surface. Au moins la moitié de ces espaces devront être en plein terre.

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Pour la zone de la Justice, les espaces plantés seront localisés conformément au plan masse repéré au plan 3.1 du P.L.U. Ce plan repère notamment deux secteurs d'espaces verts : EV1, EV2 et EV3 dans lesquels les constructions ou les parkings sont interdits.

EV1 permet un traitement sur la partie Sud de la zone UXa, visible essentiellement de l'A 140 en provenance de Paris. Il s'agit de constituer une trame de vergers avec quatre linéaires parallèles à la limite Sud. Ce type de végétal permet de ne pas occulter complètement la vue des bâtiments et de ne pas générer un changement d'échelle sur le plateau qui offre un « paysage ouvert ».

EV2 correspond à un espace de transition entre l'espace bâti et l'A 140. Cet espace doit être faiblement paysagé pour ne pas interférer sur la présence de l'alignement de l'A 140. Le traitement paysager sera de type prairie ou une surface engazonnée, afin de ne pas être en contradiction avec la lisibilité nécessaire pour garantir la bonne sécurité et le bon fonctionnement de l'échangeur.

EV3 permet de ne pas rompre avec la crête boisée située en arrière-plan : vue de l'A 140, la zone UXa vient s'adosser sur un espace vert qui reprend les essences forestières de lisière. Une essence intéressante pourrait être le merisier et tout type de conifères serait exclu.

Enfin sur le linéaire du chemin de Crécy, la totalité de la façade UXa (en référence au plan de coupe de la voirie joint à l'article UXa.3), recevra une plantation d'alignement réalisée d'arbres de hautes tiges, de type platane, tilleul ou frêne.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise utilisée par l'exploitation de l'autoroute A4 et il convient de confirmer cette vocation relative à la pénétrante Sud de MEAUX.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

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

ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux ou services,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UR.2,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions, installations, s'ils sont utiles ou nécessaires à l'exploitation ou à la gestion de l'autoroute A140 et de la déviation Ouest de l'agglomération de Meaux.

Les équipements publics dont la localisation n'a pu être assurée dans le bourg de Mareuil

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisé dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UR.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les équipements collectifs.

ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UR.12 - STATIONNEMENT

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

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

Le cas échéant les plantations doivent être réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation du canal de MEAUX à CHALIFERT et il convient de confirmer cette vocation.

Une partie de cette zone subit les nuisances de bruit résultant de la plateforme aéroportuaire de MEAUX-ESBLY.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les constructions à usage de bureaux ou services,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UZ.2,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé,
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

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

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

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisé dans la zone.

Les constructions situées dans le périmètre C du Plan d'Exposition aux Bruits, devront présenter en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la circulaire du 19 01 88 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

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

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

Le cas échéant, les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

- zone AUXa : extension de la zone d'activités de "la Hayette"
- zone AUXb : destiné à recevoir de l'habitat et/ou de l'activité.
- zone AU : extension pour de l'habitat
- zone A : activité agricole
- zone N : secteur naturel protégé

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'extension de la zone de "la Hayette". Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Le règlement de la zone tient compte de l'application des articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme et rédigé sur la base de cinq critères : les nuisances, l'accès, l'urbanisme, l'architecture, le traitement paysager.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE AUXa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article AUXa.2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- Les constructions ou installations concernées par la directive SEVESO.
- Les constructions précaires non nécessaires aux chantiers et à la commercialisation.

- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

ARTICLE AUXa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

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

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de service, d'entrepôt et de commerce, à condition :

- de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- de présenter une surface minimale de 1 hectare, pour le terrain d'assiette du projet.
- et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du **19 juillet 1976**, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

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

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions à usage d'entrepôt et de logistique dans la limite de **30.000 m²** de surface hors œuvre brute par bâtiment.

Les antennes relais ont pour obligation de s'implanter sur les mâts d'antenne existants ou d'apporter le cas échéant, la preuve que cela n'est pas possible. Leur implantation devra respecter les paysages et être éloignés des zones urbanisées ou d'urbanisation future.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXa.3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 – Accès à la zone

L'accès à la zone d'activités sera assuré à terme par un ou deux giratoires réalisés sur l'A 140. L'aménageur devra intégrer dans son plan d'Aménagement d'Ensemble le raccordement des voiries de desserte interne à la zone à ce, ou ces giratoires, réalisés ultérieurement par l'Etat, la Région et le Département. Ces travaux seront programmés par les services de l'Etat en liaison avec la commune, en fonction du phasage de l'aménagement de la zone. Les demandes d'autorisation d'aménagement pourront prévoir une participation financière de l'aménageur. Par ailleurs, des accès sécurisés pourront être autorisés sur la RD5a.

En cas de demande de permis individuel, le terrain devra être desservi par une voie suffisante pour assurer la sécurité des accès au bâtiment projeté.

3-2 – Circulation voiries

3-2a – Voiries publiques

Les voiries destinées à être incorporées au domaine public seront composées d'une chaussée d'au minimum **6 mètres** et de deux trottoirs paysagers. La largeur cumulée des trottoirs paysagers et des espaces réservés aux circulations douces sera au moins égale à **7 mètres**.

Le schéma d'aménagement figurant au plan 3.1 détermine des emprises théoriques de voirie dont le tracé est donné à titre indicatif.

3-2b – Circulations douces

Les circulations douces (cycles et piétons) seront obligatoirement protégées du trafic routier. En application des articles L111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur devra justifier de la sécurisation apportée aux cycles et piétons dans l'aménagement projeté et de leur raccordement aux circulations existantes.

Les circulations agricoles qui disparaîtraient du fait de l'aménagement de la zone seront obligatoirement rétablies.

3-2c – Voiries privatives

Les voiries privatives intérieures à chaque terrain devront respecter les règles de sécurité et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions qu'elles doivent desservir.

3-3 – Accès privatifs

Les terrains seront reliés à la voirie publique les desservant dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Ces accès devront permettre une circulation aisée des véhicules routiers et de sécurité.

ARTICLE AUXa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation dans les fossés, bassin de retenue ou mares et canalisations pluviales est interdite.

Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalables des eaux résiduaires industrielles seront exigés en conformité avec la réglementation.

Il est rappelé que tout effluent polluant (y compris les eaux de lavage) devra faire l'objet d'un traitement avant leur rejet dans les réseaux publics (E.U.)

Tout branchement particulier sur le réseau public E.U. devra comporter un regard visitable en limite de propriété, accessible en permanence depuis le domaine public.

b) Les eaux pluviales, résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Sauf impossibilité technique, un système de récupération des eaux pluviales à la parcelle sera mis en place afin de limiter le débit d'eau rejeté dans le réseau public E.P.

Tout branchement particulier sur le réseau public E.P. devra comporter un regard visitable en limite de propriété, accessible en permanence depuis le domaine public.

De plus, tout branchement sur le réseau public d'eau pluviale devra être muni d'un séparateur d'hydrocarbure.

c) Tous les réseaux publics seront implantés dans l'emprise des voies et cheminements ouverts à la circulation publique. Dans le cas où des réseaux traverseraient des espaces privés, une servitude devra être créée, permettant l'accès pour l'entretien.

d) Les postes électriques devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager. Dans la mesure du possible, ces derniers devront être intégrés dans les bâtiments. Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés.

ARTICLE AUXa.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de règle.

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

a) Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation automobile

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article les terrains destinés à des équipements publics d'infrastructure lorsque les conditions techniques l'imposent (notamment postes de transformation publics de gaz et d'électricité).

Pour l'application du présent article, la marge de reculement est comptée par rapport à l'alignement des voies. Lorsque le terrain est situé à l'intersection de deux voies comportant un pan coupé, le recul de la construction est compté par rapport aux alignements en section courante de chaque voie supposée poursuivis jusqu'à leur intersection, sans tenir compte du pan coupé.

★ Zones 1 et 2

Le long des voies publiques, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres. A l'intérieur de cette zone non aedificandi des places de stationnement pourront être réalisées, sous réserve de prévoir un aménagement paysager conséquent.

En application des articles **L111-6 à 10** du Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter un recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de l'Autoroute A 140. Les permis de construire devront justifier d'un traitement spécifique dans la bande cette bande assurant l'intégration du stationnement et des aménagements divers dans le paysage.

b) Implantation des constructions par rapport aux autres emprises publiques (espaces verts publics, voies piétonnes...)

★ Zones 1 et 2

Les constructions devront être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

c) Implantation des constructions sur le terrain

L'implantation des bâtiments devra être étudiée de façon à assurer au droit des voiries des vues privilégiées et de dégager des vues vers les espaces paysagers.

Les locaux techniques devront être intégrés aux volumes principaux des constructions.

En application des articles **L111-6 à 10** du Code de l'Urbanisme, l'implantation de quais ou d'équipements techniques annexes sont interdits en façade de l'A 140 et en façade de la RD 5a.

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

Sur chaque terrain, l'organisation des constructions devra permettre d'éviter les éventuelles nuisances induites par les locaux techniques.

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains destinés à des équipements publics d'infrastructure telle que postes de transformation gaz et électricité.

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

Sur chaque terrain, l'organisation des constructions devra assurer la continuité du bâti, notamment pour les annexes et locaux techniques.

Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes, ou par des éléments de liaison en maçonnerie, excepté dans le cadre d'un plan masse d'ensemble où d'autres dispositions pourront être appliquées.

Entre deux bâtiments, la distance, mesurée perpendiculairement à la façade, ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUXa.9 - EMPRISE AU SOL

★ Zone 1 et 2

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60** % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUXa.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ En application des articles **L111-6 à 10** du Code de l'Urbanisme, une attention particulière sera portée sur l'intégration des bâtiments dans le paysage (hauteur et volumétrie). Afin de pouvoir mettre en valeur un cône de vue sur la cathédrale de Meaux depuis la voie principale structurant l'opération, deux hauteurs sont autorisées, et sectorisées sur le schéma d'aménagement figurant au plan 3.1.

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

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain naturel se situe à l'aplomb du point le plus élevé du faîtage ou du sommet de l'acrotère.

2/ ★ Zone 1

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

3/ ★ Zone 2

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres.

4/ Dépassement autorisable :

Un dépassement de la hauteur prescrite pourra être autorisé si une étude particulière démontre que des nécessités techniques impératives le justifient et à condition qu'il ne s'applique qu'à une faible partie des bâtiments susceptibles d'être construits sur la propriété.

Par ailleurs, pour les terrains en pente, cette hauteur pourra être comptée à partir de la cote altimétrique du terrain naturel relevé à l'intersection des axes principaux.

ARTICLE AUXa.11 - ASPECT EXTERIEUR

Préambule :

En application des articles **L111-6 à 10** du Code de l'Urbanisme, l'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Les matériaux et parements

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

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

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités industrielles seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de respecter les distances obligatoires des articles 679 et 679 du code civil imposant les distances suivantes :

- en vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- en vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de la Zone d'activités ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Les palettes de couleurs proposées correspondent aux couleurs du village et du site de MAREUIL LES MEAUX.

Palette générale :

- Les façades des volumes principaux sont dans une gamme de couleurs chaudes : beige moyen ou foncé avec des tonalités d'ocre jaune
- Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes de l'environnement.

Palette secondaire :

- Certains éléments architecturaux (portes, fenêtres, auvents) amènent des colorations plus vives et contrastées
- Les couleurs sobres sont relativement variées : vert, bleu, ocre rouge, terre de sienne
- Cette palette peut également servir pour la coloration de « ponctuation » pour d'autres éléments de détails.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment. Elles devront par ailleurs, se référer au règlement de publicité en cours d'élaboration.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Les clôtures sont autorisées mais non imposées.

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures seront composées d'un grillage en treillis soudé vert de 2,5 mètres de hauteur doublée d'une haie arbustive.

Les haies doivent respecter les prescriptions énoncées sur les schémas ci-après.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Une haie dissimulant la clôture sera réalisée sur le domaine public en limite de propriété.

Traitement des haies :

Sur le domaine public (en habillage de clôtures) largeur 0,80 m.

Haie de charmille en 60 / 80, containers ou mottes, plantée en quinconce (3 u / ml).

- Sur le domaine privé

Trois types de haies sont possibles :

- a) Haie de charmille en 60 / 80, containers ou mottes, plantée en quinconce (3 u / ml)
- b) Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebegei..., en 60 / 80, en mottes ou containers
- c) Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés en 60 / 80 Largeur de 1,5 m à 2 m (plantation en quinconce)

Mélange type :

◆Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...

◆Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

ARTICLE AUXa.12 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En application des articles **L111-6 à 10** du Code de l'Urbanisme, en bordure de l'autoroute A 140, les permis de construire devront justifier d'un aménagement paysager spécifique intégrant le stationnement dans le paysage existant.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation

Il doit être créé deux places de stationnement par logement. Au titre de la sécurisation de la circulation il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

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

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

Le plafond défini à l'article L. 111-19 est fixé à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il sera créé pour 100 lits, 80 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parking propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à :

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

Pour les établissements médicaux et paramédicaux recevant de la clientèle, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette sera consacrée au stationnement.

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

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

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Espaces verts privatifs :

a-1) Les constructeurs seront tenus de réaliser les plantations minimales : un arbre à haute tige 16 x 18 pour 50 m² de surface d'espace libre et un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les parties non construites, en dehors des circulations et aires de stationnement, devront être paysagées et représenteront 15 % au moins de la surface du terrain.

Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues régulièrement.

Un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire, notamment en application des articles L111-6 à 10 du Code de l'Urbanisme pour les terrains situés en bordure de l'autoroute A 140.

a-2) Un traitement paysager sera réalisé en périphérie coté A140 de la zone d'activité sur une emprise minimale de 20 mètres.

a) **Mobilier urbain :**

Tout aménagement devra faire l'objet de projets de mobilier urbain, de signalisation et d'éclairage public.

Pour conserver la cohérence et la qualité des aménagements extérieurs, une unité de matériaux et de styles devra être mise en place.

Les matières et les couleurs s'harmoniseront avec les bâtiments créés.

La signalétique, les accès, les clôtures seront les composants principaux du mobilier urbain.

b) **Déchets industriels :**

La collecte des déchets industriels sera faite suivant la réglementation en vigueur par l'entreprise et le stockage sera dissimulé.

Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, urbanisable à terme sous forme d'opération d'ensemble. La zone AUXb est qualifiée de mixte au Schéma Directeur de Meaux et donc destinée à recevoir de l'habitat. Un schéma de principe pour le secteur sud-est de la zone AUXb est défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur dit des Voûtes.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE AUXb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article AUXb2,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- les antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

ARTICLE AUXb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

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

Les ensembles de construction à usage d'habitat (avec annexes), d'artisanat, de service, d'entrepôt et de commerce, à condition :

- de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone ou au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Voûtes.
- et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires.

Les installations classées soumises à déclaration au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUXb.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner. En cas de création d'une voie privée, celle-ci reste à la charge du ou des pétitionnaires.

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 établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Eclairage public

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

ARTICLE AUXb.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ne nécessitant pas de traitement préalable. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'autorisation de rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra n'être accordée que sous conditions particulières et notamment avec la demande d'un prétraitement.

- Eaux pluviales :

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

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE AUXb.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Par rapport à la RD 5a, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux autres voies, il n'est pas fixé de règle.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs.

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

La marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par les constructions par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à **3 mètres**.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE AUXb.9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs.

ARTICLE AUXb.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des bâtiments (y compris les enseignes) ne dépasse pas 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitat collectif pourra être portée à 15 mètres ; dans ce cas, le nombre de niveau sera limité à 4 (R+3).

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs.

ARTICLE AUXb.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments destinés à un usage autre que de l'habitat

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

Parements extérieurs

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

Clôtures

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

Un retrait des portails d'entrée est imposé : la valeur de ce retrait sera déterminée en fonction de l'activité de l'entreprise et du trafic des poids lourds généré.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

Clauses particulières

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

2 - Lorsqu'il s'agit de construction à usage d'habitat :

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou à quatre pentes. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements des constructions existantes, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de respecter les distances obligatoires des articles 679 et 679 du code civil imposant les distances suivantes :

- en vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- en vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

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

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

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

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales
- installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, ou pour favoriser l'utilisation de matériaux écologiquement performants
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

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

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

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

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ; il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du mur pour favoriser la biodiversité dans la commune
- ⇒ d'éléments en bois ou métalliques disposés sur un soubassement maçonné n'excédant pas 50cm de hauteur. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas du soubassement pour favoriser la biodiversité dans la commune
- ⇒ d'une haie ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.

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

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE AUXb.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour le site de « la Justice », les parkings ne seront pas visibles de l'A 140.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation

Il doit être créé deux places de stationnement par logement créé. Au titre de la sécurisation de la circulation il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés

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

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt

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

Constructions à usage commercial

Au-delà d'une surface de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de l'établissement.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

Constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il sera créé pour 100 lits, 80 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parking propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à :

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

Pour les établissements médicaux et paramédicaux recevant de la clientèle, une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis doivent être plantés ou engazonnés.

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières et à raison de 40% maximum de végétaux persistants. Les espèces caractéristiques des milieux de lisières seront privilégiées dans les choix des essences plantées.

Les lauriers et thuyas sont proscrits, ainsi que toutes les essences invasives référencées par Seine-et-Marne Environnement, documenté en annexe.

Pour 6 emplacements de stationnement en bataille ou en épi, 1 arbre de haute tige sera planté sur la parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension qui se fera sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires.

La zone est divisée en deux sous-secteurs :

- le secteur AUa qui correspond à une extension du bourg ancien en limite Sud du village de part et d'autre de la ruelle Hanier,
- le secteur AUb qui correspond à une extension du bourg ancien en limite Nord du village au lieu-dit « Les Terres de l'Hôtel Dieu ».

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

Les règles établies par le PLU ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'opposition prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières,
- Les bâtiments à usage agricole,

- Les antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes.
- les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

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

Les constructions suivantes à usage :

- d'habitation, leurs annexes et les piscines,
- de service, de bureau,
- de commerce de proximité

et à conditions :

- de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- de faire réaliser une étude de sols qui déterminera l'aptitude du terrain à la construction pour partie de la zone **IAUb** sur laquelle semble exister d'anciennes carrières souterraines.
- et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisé dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une emprise minimale de 8 mètres et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

Réseaux divers

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

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte. Sur les autres voies l'implantation pourra être réalisée en alignement ou en retrait d'au moins 2.50 mètres.

Le retrait de 5 mètres minimum sera imposé à compter de la voie de desserte ; sur les autres voies l'implantation pourra se faire en alignement ou en retrait minimum de 2.50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait d'une limite séparative, un minimum de 4 mètres en cas de baie.

Les annexes isolées affectées (garages, abris de jardin, abris bois...) doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Plusieurs constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées sur une même unité foncière.

Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe, édifiés sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin, abris bois...) ne doit pas excéder 4.50 mètres de hauteur totale.

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

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

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou à quatre pentes. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article AU.1, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure sont autorisées sous réserve de respecter les distances obligatoires des articles 679 et 679 du code civil imposant les distances suivantes :

- en vue droite : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- en vue oblique : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

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

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

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

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
 - l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, ou pour favoriser l'utilisation de matériaux écologiquement performants
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Parements extérieurs

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

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

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

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

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- ⇒ d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage.

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carrée ou rectangulaire de 15cm de côté minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

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

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés si la pente de la rampe d'accès :

- est inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public,
- et si elle n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir.

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

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

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface, et avec un minimum d'une place par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement. Au titre de la sécurisation de la circulation il est recommandé un recul du portail permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi »)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Le plafond défini à l'article L. 111-19 est fixé à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Constructions à usage d'hôpital ou de clinique :

Il sera créé pour 100 lits 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parking propre à l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ;

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

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

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

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Toutes les plantations sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

TITRE III

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Une partie de la zone subit les nuisances résultant de l'exploitation de la plateforme aéroportuaire de MEAUX-ESBLY.

En application de la protection des lisières une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités (artisanales, commerciales ou industrielles) ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas visé à l'article A.2.
- Les constructions à usage de bureau ou de service.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du code de l'urbanisme
- le stationnement des caravanes, camping-cars et tous hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du code de l'urbanisme,

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

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

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

Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les antennes relais ont pour obligation de s'implanter sur les mâts d'antenne existants ou d'apporter le cas échéant, la preuve que cela n'est pas possible

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

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

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

Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et à proximité des bâtiments agricoles.

Les équipements collectifs d'intérêt général dans la mesure où ils ne peuvent être localisés dans la partie urbanisée du bourg.

Les antennes relais ont pour obligation de s'implanter sur les mâts d'antenne existants ou d'apporter le cas échéant, la preuve que cela n'est pas possible. Leur implantation devra respecter les paysages et être éloignés des zones urbanisées ou d'urbanisation future.

Les constructions situées dans le périmètre C du Plan d'Exposition aux Bruits, devront présenter en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la circulaire du 19 01 88 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont à proximité et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des bâtiments agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 automobile et en état de viabilité.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

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

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :

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

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

- Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- la reconstruction des bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre

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

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

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- la reconstruction des bâtiments existants détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la mesure est prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Dans l'emprise de la ligne à très haute tension, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception toutefois des pylônes supports de lignes à haute tension.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Une partie importante de cette zone repérée par l'appellation Na subit les nuisances de bruit résultant de l'exploitation de la plate-forme aéroportuaire de MEAUX-ESBLY. Le reste du secteur Na intéresse le coteau boisé à l'Est de l'agglomération de MAREUIL.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 16 juillet 2007.

Une partie de cette zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » approuvé en date du 19 décembre 2008.

Un second secteur Nb assure une protection de l'aqueduc de la Dhuis en partie Sud-Est du territoire communal.

En application de la protection des lisières une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel

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

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

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

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définies à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises a permis de démolir, en application des articles L451-1 à 3 du code de l'urbanisme,

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans le secteur Na :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.

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

Les antennes relais ont pour obligation de s'implanter sur les mâts d'antenne existants ou d'apporter le cas échéant, la preuve que cela n'est pas possible. Leur implantation devra respecter les paysages et être éloignés des zones urbanisées ou d'urbanisation future.

Les constructions situées dans le périmètre C du Plan d'Exposition aux Bruits, devront présenter en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la circulaire du 19 01 88 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodomes.

Dans le secteur Nb :

Les constructions et équipements nécessaires à l'entretien de l'aqueduc de la Dhuis, dans la zone de protection rapprochée de 13 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise d'ouvrage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**Dans le secteur Na :**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nb :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'aqueduc de la Dhuis.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**Clôtures**

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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXE I - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES

D'INONDATION



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

ministère de l'Écologie
du Développement et
de l'Aménagement
durables

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION REGLEMENT

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

service aménagement
environnement
et déplacement

groupe environnement

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

Proverbe

VALLÉE DE LA MARNE

**Communes de Poincy, Trilport,
Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux,
Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux
et Villenoy**

VU pour être annexé à l'arrêté
préfectoral 07 DAIDD ENV n° 091
du 16 juillet 2007

Le secrétaire général,
Chargé de l'administration de l'Etat
dans le département
Signé : Francis VUIBERT

SOMMAIRE

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Article 1 - Champ d'application

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

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

TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

TITRE III – RÈGLEMENT

Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge

Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone marron

Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone jaune foncé

Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone jaune clair

Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone bleu foncé

Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone bleu clair

Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone verte

TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de 8 communes riveraines de la Marne : Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy.

Il concerne la prévention du risque d'inondation fluviale, lié aux crues de la Marne.

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, 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.

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.

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.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 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 immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance. Règlement vallée de la Marne de Poincy à Villenoy 4

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 DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Aléa

L'aléa est défini comme "la probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel". Toutefois pour les plans de prévention des risques d'inondation, on adopte une définition élargie qui intègre l'intensité des phénomènes (hauteurs et durées de submersion, vitesses d'écoulement).

L'aléa de référence correspond à une période de retour choisie pour se prémunir d'un phénomène. En termes d'aménagement, la circulaire du 24 janvier 1994 précise que l'événement de référence à retenir pour le zonage est conventionnellement, "la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière". Ce choix répond à la double volonté :

- de se référer à des événements qui se sont déjà produits, qui sont donc incontestables et susceptibles de se produire de nouveau, et dont les plus récents sont encore dans les mémoires,
- de privilégier la mise en sécurité de la population en retenant des crues de fréquences rares ou exceptionnelles.

La crue choisie pour définir les PHEC (voir ce terme) de la vallée de la Marne est la crue de 1910 et localement celle de 1955, lorsque celle-ci a atteint des altitudes supérieures. C'est notamment le cas pour l'ensemble des communes concernées par le présent plan. Les hauteurs d'eau figurant sur les cartes d'aléas sont calculées par différence entre les PHEC et le niveau du sol à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques. Toutes les parties du lit majeur, situées en dessous de ce niveau à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques, sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

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 PHEC sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher 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.

Crue

Élévation du niveau d'un cours d'eau, due à la fonte rapide des neiges et des glaces ou à des pluies abondantes.

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, etc) ainsi que les établissements pénitentiaires.

Étude hydraulique

Une étude hydraulique pourra comporter :

- un calage de l'état initial validé sur plusieurs crues représentatives, comportant, pour chaque profil les coefficients de Strickler des lits mineurs et majeurs, la vitesse d'écoulement, la cote de la ligne d'eau ;
- les résultats de la propagation de l'hydrogramme de la crue de 1955 après intégration des données topographiques du projet.

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 (puits, zone de captage,...).

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

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.

Opération d'aménagement

Les opérations d'aménagement sont les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis de construire groupés, les opérations de restauration immobilière, les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des

secteurs sauvegardés, ainsi que les opérations menées par les associations foncières urbaines (AFU).

PHEC

Les plus hautes eaux connues (PHEC) prises en compte dans le présent règlement sont reportées sur le plan de zonage réglementaire. Il s'agit des altitudes maximales atteintes lors de la crue de 1955. Il est important de noter que le phénomène pris en compte n'est pas la crue, en tant que telle, mais le niveau atteint par l'eau.

Pour une construction ou un aménagement donné, les PHEC à retenir sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux points kilométriques (PK) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

Calcul des PHEC pour un projet

$$\text{PHEC} = \text{PAM} - \left[\frac{(\text{PAM} - \text{PAV}) \times \ell}{L} \right]$$

avec :

PHEC = cote PHEC applicable au droit du projet,

PAM = cote PHEC de la borne de navigation amont,

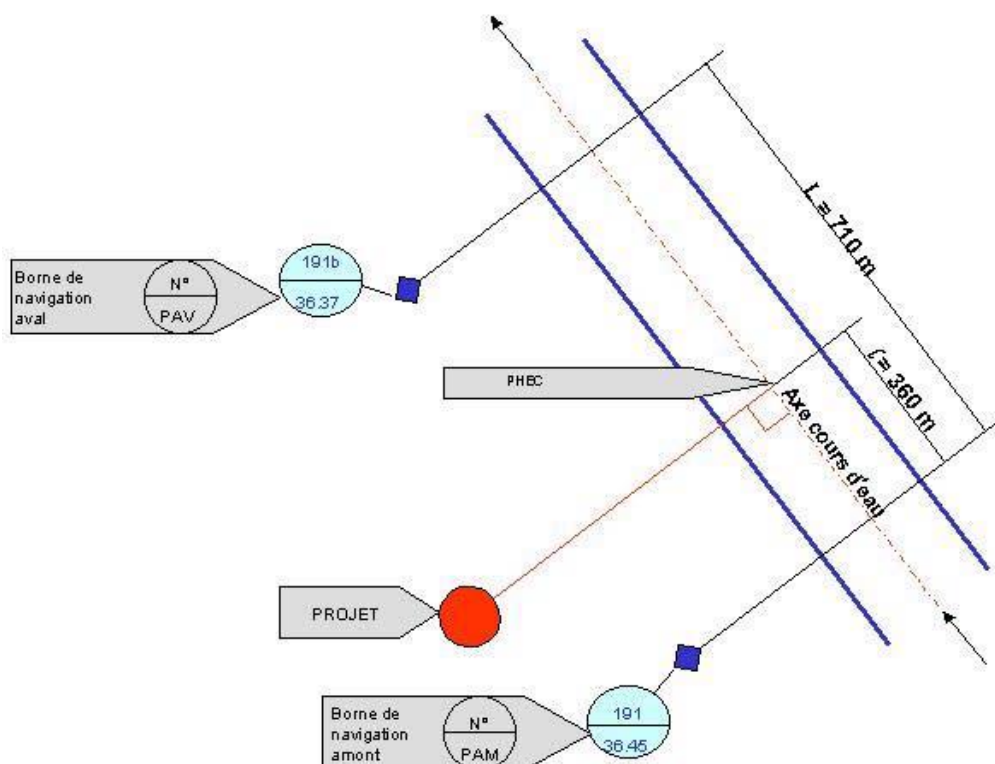
PAV = cote PHEC de la borne de navigation aval,

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

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

Les unités sont en mètre.

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



$$\text{Exemple de calcul : PHEC} = 36.45 - \left[\frac{(36.45 - 36.37) \times 360}{710} \right] = 36.41$$

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 urbains 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 légalement autorisé détruit par un sinistre, à surface de plancher 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 de la nappe phréatique. Pour le calcul des volumes remblais/déblais, seules les surfaces inondables par débordement et situées sous les PHEC seront prise en compte. La stabilité du remblai devra être étudiée en tenant compte de la vitesse effective de l'eau.

Risque

Le risque est fonction de l'aléa et de la vulnérabilité.

Unité foncière

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

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 oeuvre la collectivité.

Zone de fort écoulement

La zone de fort écoulement est constituée du lit mineur et de la partie du lit majeur dans laquelle la vitesse de l'eau est forte (au-delà d'une vitesse de l'ordre de 0,50 m/s).

TITRE III – RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

Caractère de la zone rouge :

Cette zone correspond au lit mineur de la Marne, au canal de l'Ourcq, au canal de Meaux à Chalifert, aux plans d'eaux et aux secteurs dans lesquels toute nouvelle construction, serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 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, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les 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.

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 aménagements de terrains de plein air et les équipements 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) ;
- 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 constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZA) visant à la création d'un pôle d'activités liées au tourisme fluvial, ainsi qu'aux sports nautiques, en continuité de la zone urbaine dense;
- 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 portuaire 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 ; 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 infrastructures de transports terrestres, ainsi que les aires de stationnement non couvertes et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

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

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion, d'information, d'alerte et de secours, ainsi que de travaux accompagnées d'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.
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit

sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 admises, y compris lors d'une reconstruction, devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol, dont le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escaliers, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales situés sur la plate-forme portuaire.
- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude des PHEC, sauf pour les extensions ;
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être à 4 fils maximum superposés avec des poteaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

4-3 Prescriptions relatives aux parcs et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

Caractère de la zone marron :

Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés.

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, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise des constructions 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, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les 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.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Dans la zone d'enjeu stratégique national, les opérations comprenant la construction d'habitations individuelles ou collectives, la construction d'équipements publics et de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de services ou de loisirs. Cette zone est strictement limitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire ;
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique, 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 aménagements de terrains de plein air et les équipements 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 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 constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZA) visant à la création d'un pôle d'activités liées au tourisme fluvial, ainsi qu'aux sports nautiques, en continuité de la zone urbaine dense;
- 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 portuaire 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 ; 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 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.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone de fort écoulement, déterminée après étude hydraulique.

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

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

et de secours, ainsi que de travaux accompagnées d'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.

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 admises, y compris lors d'une reconstruction, devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol, dont le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal 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 situés sur la plate-forme portuaire.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;
- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude des PHEC devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II –

Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude des PHEC est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

Caractère de la zone jaune foncé :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones jaune foncé connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise les constructions 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 d'établissements sensibles ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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

3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont admis :

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

- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 m² ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidents ;
- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;
- Les 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.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Dans la zone d'enjeu stratégique national, les opérations comprenant la construction d'habitations individuelles ou collectives, la construction d'équipements publics et de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de services ou de loisirs. Cette zone est strictement limitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire ;
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de grand écoulement des zones jaune foncé connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique, 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 constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions 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 nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;

- □ L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er 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 constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZA) visant à la création d'un pôle d'activités liées au tourisme fluvial, ainsi qu'aux sports nautiques, en continuité de la zone urbaine dense;
- 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 portuaire 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 ; 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 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.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone de fort écoulement, déterminée après étude hydraulique.

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

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

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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) ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises, y compris lors d'une reconstruction, devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles limitées à 20 m² d'emprise au sol, dont le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal 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 %, dont 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 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 (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 situés sur la plate-forme portuaire.
- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
 - Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

4-3 Prescriptions relatives aux parcsages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives nécessaires pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage devront être prises pour la réalisation des travaux, aménagements ou constructions autorisés. Ces mesures seront déterminées par une étude

hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

Caractère de la zone jaune clair :

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones jaune clair connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise des constructions 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 de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;

- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles si la destruction est due à une crue, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- 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.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Dans la zone d'enjeu stratégique national, les opérations comprenant la construction d'habitations individuelles ou collectives, la construction d'équipements publics et de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de services ou de loisirs. Cette zone est strictement limitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire ;
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones jaune clair connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique, si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les constructions nouvelles d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation ; si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions 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 nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;

- Les 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 constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZA) visant à la création d'un pôle d'activités liées au tourisme fluvial, ainsi qu'aux sports nautiques, en continuité de la zone urbaine dense;
- 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 portuaire 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 ; 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 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.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone de grand écoulement, déterminée après étude hydraulique.

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

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

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

- sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 ne devra pas excéder 0,30 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme);
- 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) ;
- 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) ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises, y compris lors d'une reconstruction, devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 (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 (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 (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 situés sur la plate-forme portuaire.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

4-3 Prescriptions relatives aux parkings et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

Caractère de la zone bleu foncé :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens. La construction d'habitations nouvelles y est limitée et, 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, dans la zone de fort écoulement des zones bleu foncé connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, 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 ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, 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 d'établissements sensibles ;
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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 ;
- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, autres que celles d'établissements sensibles, sous réserve de respecter, sauf impossibilité technique ou architecturale, les prescriptions applicables aux constructions nouvelles ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- 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.

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 réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones bleu foncé connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique, 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 ;

- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC, à l'intérieur de l'opération ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, hors opérations d'aménagement ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions 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 ;
- 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 portuaire 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 ; 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 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 EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de

5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion, d'information, d'alerte et de secours, ainsi que de travaux accompagnées d'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.

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 ;
- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, 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 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) et l'emprise au sol ne devra pas être augmentée ;

- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
- 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) ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :

a) Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'occupation du sol maximal de 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

b) En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

c) 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 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

d) 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 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

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 situés sur la plate-forme portuaire.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;
- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

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 des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

Les mesures hydrauliques correctives nécessaires pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage devront être prises pour la réalisation des travaux, aménagements ou

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

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

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

Caractère de la zone bleu clair :

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

La construction d'habitations nouvelles y est admise 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, dans la zone de fort écoulement des zones bleu clair connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise des constructions 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 de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés 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 ;
- 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.

2-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs

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

- Dans la zone d'enjeu stratégique national, les opérations comprenant la construction d'habitations individuelles ou collectives, la construction d'équipements publics et de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de services ou de loisirs. Cette zone est strictement limitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire ;
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones bleu clair connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique, 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 ;
- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et/ou des locaux à usage d'habitation, sous réserve de l'élaboration d'un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC, à l'intérieur de l'opération ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, en dehors des opérations d'aménagement ;

- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions d'équipements collectifs ;
- Les constructions d'établissements sensibles ;
- 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 nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er 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 portuaire 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 ; 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 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 EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion, d'information, d'alerte et de secours, ainsi que de travaux accompagnées d'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.
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au

minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

- des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

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

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 et pour les établissements sensibles, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; 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) et l'emprise au sol ne devra pas être augmentée ;
- 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) ; 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) ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le

niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal 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 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 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 situés sur la plate-forme portuaire.

- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;
- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions

devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;

- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

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 manoeuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;
- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude des PHEC.

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

Caractère de la zone verte

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

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

Article 1 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont interdits :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones vertes connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, sauf sous l'emprise des constructions 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 de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- 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, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés 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 ;

- 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.

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 réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones vertes connexes à la Marne déterminée par une étude hydraulique conformément à l'article 4-4 ci-dessous, 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 ;
- Dans la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- En dehors de la zone de la boucle Nord de la Marne strictement délimitée et reportée sur le plan de zonage réglementaire, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, sous réserve toutefois, pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'élaborer un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude des PHEC jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude des PHEC permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude des PHEC, à l'intérieur de l'opération ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions d'équipements collectifs ;
- Les constructions d'établissements sensibles ;
- 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 nécessaires à la mise en oeuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1^{er} décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues, mais sont toutefois admises, les clôtures dont l'aspect est en harmonie avec les clôtures voisines existantes ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes

multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement, situés sur la plate-forme portuaire 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 ; 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 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 EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion, d'information, d'alerte et de secours, ainsi que de travaux accompagnées d'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.
- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude des PHEC :
 - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;
 - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.
 - En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

Article 4 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

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 ;
- Lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment, l'emprise au sol ne devra pas être augmentée ;
- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra être supérieure à l'altitude des PHEC, sauf :
 - a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal 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 éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;
 - c) Pour les constructions ou les extensions de locaux réservés à un autre usage que l'habitation, dont le niveau de plancher pourra être au niveau de la voirie existante. Il est toutefois recommandé, dans la mesure du possible, de prévoir un premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de l'altitude des PHEC ou à défaut au niveau de celui des locaux voisins ;
 - 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 situés sur la plate-forme portuaire.
- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude des PHEC devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles.

4-2 Prescriptions constructives

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude des PHEC ;
- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude des PHEC et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude des PHEC afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;
- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude des PHEC seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux ;
- Les dispositifs de prélèvement et de pompage d'eau potable doivent permettre d'éviter toute contamination de la nappe en cas de crue.

4-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages

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

4-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives

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

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

ANNEXE II - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

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

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application des articles L151-43, L152-7, L153-60 et L162-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Néanmoins, l'objectif de protection de la qualité paysagère est toutefois préservé puisque les transferts de constructibilité dans les zones les plus sensibles continuent de perdurer selon l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

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

Art. L. 230-1 (n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 4).

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

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

Art. L. 230-3 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 4).

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition

ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5).

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

EMPRISE AU SOL

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

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 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

LIMITES SEPARATIVES

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

VOIES PRIVEES

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

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

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

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

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

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Article L151-9 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Article L151-10 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article L424-1 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6) - L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 421-4 (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV).-Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I - Localisation et desserte des constructions

Art. R. 111-2 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article L111-3 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article R111-4 (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-14 (D. n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.) - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

SECTION III - Aspect des constructions

Article R111-27 (D. n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE IV - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN ZONES

DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

**Direction
Départementale
de l'Équipement
de Seine-et-Marne**

**Service Aménagement
Environnement
Déplacements**

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Risque mouvements de terrain

COMMUNE DE MAREUIL LES MEAUX

Règlement

VU pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n° 08 DAIDD ENV 052
en date du 19 décembre 2008

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
La secrétaire Générale de la Préfecture,

Signé : Colette DESPREZ

Septembre 2008

PPR Mouvements de terrain de Mareuil les Meaux

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1. CHAMP D'APPLICATION

2. EFFETS DU PPR

3. DISPOSITIONS DIVERSES

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESEAUX DANS LES ZONES REGLEMENTAIRES

- 4.1. RESEAUX D'INTERET PUBLIC
- 4.2. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT
- 4.3. RESEAUX D'ADDUCTION D'EAU POTABLE
- 4.4. RESEAUX DE DISTRIBUTION DE GAZ

5. DEFINITIONS DES TERMES UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

6. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE, EN ZONE ROUGE HACHUREE BLEU, EN ZONE ROUGE HACHUREE VERT ET EN ZONE ROUGE HACHUREE VERT ET BLEU

- 6.1. INTERDICTIONS
- 6.2. MESURES DE PREVENTION SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS
- 6.3. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS

7. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE ET EN ZONE JAUNE HACHUREE BLEU

- 7.1. INTERDICTIONS
- 7.2. MESURES DE PREVENTION SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS
- 7.3. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS

8. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE ET EN ZONE BLEUE HACHUREE VERT

- 8.1. INTERDICTIONS
- 8.2. MESURES DE PREVENTION SUR LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS
- 8.3. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITES FUTURS

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mareuil les Meaux. Il concerne la prévention des risques mouvements de terrain définis dans la note de présentation.

Les dispositions réglementaires sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter, voire annuler, les dommages aux biens et activités existants et futurs. Elles consistent à formuler des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et des mesures préventives destinées à réduire les dommages. Elles sont adaptées aux aléas exposés dans la note de présentation.

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement, le territoire communal de Mareuil les Meaux a été divisé en huit zones réglementaires :

- zone rouge
- zone rouge hachurée bleu
- zone rouge hachurée vert
- zone rouge hachurée vert et bleu
- zone jaune
- zone jaune hachurée bleu
- zone bleue
- zone bleue hachurée vert

2. Effets du PPR

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme conformément aux articles L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme.

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

Le respect des dispositions du présent PPR conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de l'indemnisation des dommages matériels directement occasionnés par la survenance de l'évènement redouté. La procédure d'indemnisation implique que l'état de catastrophe naturelle soit reconnu par arrêté ministériel.

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

3. Dispositions diverses

Conformément à l'article L. 563-6 du code de l'environnement, « toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine... dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire qui communique sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général les éléments dont il dispose à ce sujet ».

Toute anomalie de terrain constatée pouvant résulter de la dégradation d'une carrière souterraine ou révéler l'existence d'une excavation non répertoriée devra donc être signalée sans délai au maire de la commune.

En application de l'article 131 du code minier, tout sondage, ouvrage souterrain ou travail de fouille, dont la profondeur dépasse 10 mètres au-dessous de la surface du sol, doit être déclaré à :

Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (D.R.I.R.E)
Les Bureaux du Lac
14, Rue de l'Aluminium
77547 SAVIGNY LE TEMPLE

En application de l'article 132 du code minier, et à la demande du BRGM, tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, topographique, chimique ou minier réalisés ou recueillis lors de sondage, de travaux souterrains ou de travaux de fouilles doivent, quelle que soit leur profondeur, lui être communiqués :

Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
Service Géologique Régional Île-de-France
7, rue du Théâtre
91884 MASSY CEDEX

4. Dispositions applicables aux réseaux dans les zones réglementaires

4.1. Réseaux d'intérêt public

Les travaux d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics feront l'objet des dispositions adéquates pour éviter tous désordres liés au risque ayant entraîné le classement en zones rouges, en zones jaunes et en zones bleues afin d'éviter d'augmenter ces risques ou d'en créer de nouveaux.

4.2. Réseaux d'assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, la commune élabore, dans un délai d'un an, un programme pluriannuel de réalisation des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales de toutes les parcelles bâties non encore desservies à la date d'approbation du présent PPR.

Il est recommandé de contrôler tous les dix ans l'étanchéité des réseaux d'assainissement collectifs, des branchements particuliers et l'écoulement sans infiltration importante des fossés de la voirie. Le cas échéant les travaux d'étanchement devront être exécutés.

4.3. Réseaux d'adduction d'eau potable

Il est recommandé de contrôler tous les dix ans l'étanchéité des réseaux d'adduction d'eau potable et des réservoirs d'eau. Le cas échéant, les travaux d'étanchement devront être exécutés.

4.4. Réseaux de distribution de gaz

Le service gestionnaire élabore et met en oeuvre dans un délai d'un an à la date d'approbation du présent PPR, un dispositif de surveillance renforcée et un programme d'entretien du réseau de distribution de gaz, au regard des risques d'effondrement ou de glissement.

5. Définitions des termes utilisés dans le présent règlement

Aléa

L'aléa est défini comme « *la probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel* ». Pour ce qui est des mouvements de terrain, la probabilité d'occurrence est difficile à estimer. On a donc recours à une approche qui s'appuie sur l'évaluation de la prédisposition du site au type de phénomène concerné (affaissement, effondrement, glissement,...).

Bâti difficilement raccordable

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PPR sont réputées difficilement raccordables si le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans des conditions habituelles entraînant dès lors un coût déraisonnable (immeuble situé en contrebas du réseau, raccordement nécessitant la destruction d'une terrasse, etc...).

Effondrement

Les effondrements sont des mouvements gravitaires à composante essentiellement verticale, qui se produisent de façon plus ou moins brutale. Ils résultent de la rupture des appuis ou du toit d'une cavité souterraine préexistante (cette cavité peut être liée à la présence d'une carrière souterraine ou à une zone de dissolution du gypse). Cette rupture initiale se propage verticalement jusqu'en surface en y déterminant l'ouverture d'une excavation dont les dimensions dépendent du volume du vide, de sa profondeur, de la nature géologique du sol de recouvrement et du mode de rupture. Selon ce mode, l'effondrement de surface peut être ponctuel (fontis) ou généralisé s'il concerne des surfaces importantes.

Enjeux

Ils sont évalués en fonction des personnes, biens, usages, activités, moyens, patrimoine, susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Établissements sensibles

Tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants (hôpitaux, maisons de retraites, centres d'hébergement, ...).

Extension d'une construction

Au sens du présent règlement, l'extension d'une construction correspond à une augmentation du volume de cette construction par rapport au volume existant de la construction à la date d'approbation du PPR.

Fontis

Voir Effondrement

Glissement

C'est un déplacement sur une pente, le long d'une surface de rupture (surface de cisaillement) identifiable, d'une masse de terrain cohérente de volume et d'épaisseur variable.

Plan local d'urbanisme

Pour l'application du présent PPR, 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 PPR.

Raccordement des eaux pluviales au réseau de collecte

On entend par raccordement, le fait de collecter les eaux pluviales :

- soit par raccordement souterrain direct au réseau public ;
- soit par un système aérien (type gargouille) rejetant les eaux pluviales sur la voirie ;
- soit par rejet direct dans un cours d'eau.

Reconstruction

Au sens du présent règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment en remplacement (sur la même unité foncière) d'un bâtiment légalement autorisé détruit par un sinistre, à surface de plancher équivalente à la surface existante à la date d'approbation du PPR.

Risque

Le risque est fonction de l'aléa et de la vulnérabilité.

Surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 CU, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. (Article L111-14 CU).

Elle remplace depuis le 1^{er} mars 2012 les Surfaces hors œuvre brute et nette.

Vulnérabilité

Au sens le plus large, 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 de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée. Elle désigne aussi quelque fois la valeur de l'endommagement (calcul du coût et 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, ...) et tente de mesurer sa capacité de réponses à des crises, notamment par les moyens de secours que doit mettre en œuvre la collectivité.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES DU REGLEMENT

6. Dispositions applicables en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert et en zone rouge hachurée vert et bleu

La zone rouge est très fortement ou fortement exposée à des risques de fontis et/ou d'effondrement de grande ampleur liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines de gypse.

La zone rouge hachurée bleu est à la fois soumise à un risque de fontis et/ou d'effondrement de grande ampleur lié à la présence d'anciennes carrières souterraines et à un risque d'effondrement lié à la dissolution susceptible de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes ou affleurantes .

La zone rouge hachurée vert est à la fois soumise à un risque de fontis et/ou d'effondrement de grande ampleur lié à la présence d'anciennes carrières souterraines et à un risque de glissement de terrain dû à l'affleurement d'argiles vertes et d'éboulis sur des pentes comprises entre 10 et 15°.

Enfin, la zone rouge hachurée vert et bleu est à la fois soumise à un risque de fontis et/ou d'effondrement de grande ampleur lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, à un risque de dissolution du gypse à faible profondeur et à un risque de glissement de terrain dû à l'affleurement des argiles et à des éboulis sur des pentes comprises entre 10 et 15°.

6.1. Interdictions

Sont interdits :

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, à l'exception :
 - des aménagements internes des constructions existantes, dans la limite du volume existant de la construction à la date d'approbation du présent PPR ;
 - des extensions n'ayant pas pour conséquence d'augmenter la surface de la construction de plus de 20 m² par rapport à la SHOB existante à la date d'approbation du présent PPR ;
 - des reconstructions sur place d'un bâtiment sinistré, dans la limite de la surface existante au moment du sinistre, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert ou en zone rouge hachurée vert et bleu et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions futures.
- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation collective, à l'exception
 - des extensions destinées à améliorer le confort, la sécurité des personnes, l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ou à réduire la vulnérabilité des biens ;

- des reconstructions sur place d'un bâtiment sinistré, dans la limite de la surface existante au moment du sinistre, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert ou en zone rouge hachurée vert et bleu et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions futures.
- les extensions et constructions nouvelles de locaux à usage d'activités économiques, à l'exception :
 - des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
 - des extensions destinées à améliorer la sécurité des personnes, l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ou à réduire la vulnérabilité des biens ;
 - des reconstructions sur place d'un bâtiment sinistré, dans la limite de la surface existante au moment du sinistre, dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert ou en zone rouge hachurée vert et bleu et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions futures.
- les extensions et constructions nouvelles d'établissement sensible, d'établissement scolaire, de centre aéré, à l'exception des extensions destinées à améliorer le confort, la sécurité des personnes, l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, ou à réduire la vulnérabilité des biens ;
- les reconstructions sur place après sinistre d'établissement sensible, d'établissement scolaire ou de centre aéré, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations qui augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- les changements de destination des locaux dans des constructions implantées antérieurement à l'approbation du présent PPR sauf s'ils sont de nature à diminuer les conséquences du risque ;
- l'augmentation du nombre de logements dans les constructions existantes à la date d'approbation du présent PPR ;
- l'augmentation du nombre de résidents dans les établissements sensibles à compter de la date d'approbation du présent PPR ;
- la réalisation de nouveaux puisards ou puits d'infiltration à compter de la date d'approbation du présent PPR ;
- les aménagements de plein air et les équipements collectifs destinés aux loisirs ou à la pratique d'une activité sportive ;
- les piscines privées ;

- l'ouverture ou l'extension de terrains de camping ;
- l'ouverture ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- les remblais ou excavation sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions autorisées.

6.2. Mesures de prévention sur les biens et activités existants

Les mesures de prévention énumérées ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PPR.

- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement collectif :*

- Les écoulements d'eaux usées des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux usées au plus tard deux ans après la mise en service de ce réseau, conformément à l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique ;

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants.

- Les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée ci-dessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

- En l'absence de réseau public à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé, afin de remplacer les puisards et puits d'infiltration existants, d'assurer l'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.

Après mise en service du réseau public, et en l'absence d'épandage se substituant aux puisards et puits d'infiltration existants, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée ci-dessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau.

➤ *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement non-collectif :*

- L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes est réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PPR.

- Il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants utilisés pour assurer l'évacuation des eaux usées.

➤ *Prescriptions relatives aux établissements sensibles :*

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque pris en compte par le présent PPR sur la stabilité des constructions et le fonctionnement des établissements, et définir les mesures de gestion ou les travaux appropriés ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre. Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

6.3. Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

a) Les prescriptions énumérées ci-dessous s'appliquent :

- à toutes les constructions, installations et activités futures non interdites au titre du paragraphe 6.1 situées en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert et en zone rouge hachurée vert et bleu.

- aux extensions des biens et activités existant non interdites au titre du paragraphe 6.1, situées en zone rouge, en zone rouge hachurée bleu, en zone rouge hachurée vert et en zone rouge hachurée vert et bleu.

➤ *Prescriptions constructives*

Tout projet de construction, à l'exclusion des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière et des extensions de moins de 20 m² de SHOB du bâti existant, fera l'objet de dispositions visant à garantir sa stabilité. Ces dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique ayant pour objectifs :

- la détection des vides résiduels sur la surface au sol du projet augmentée à sa périphérie d'une zone de 5 mètres, dans les limites de la parcelle constructible ;

- la définition, le cas échéant, des dispositions visant à stabiliser le sous-sol, ou la détermination du mode et du dimensionnement des structures de la construction adaptés aux caractéristiques mécaniques des terrains sollicités par le projet.

➤ *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations futures*

- En zone d'assainissement non collectif, les évacuations d'eaux pluviales par le sol doivent se faire par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.

- En zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris les extensions du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants.

b) De plus, en zone rouge hachurée bleu, le risque d'effondrement lié à la dissolution du gypse à faible profondeur devra être pris en compte lors de la détermination du mode et du dimensionnement des structures. A ce titre, une étude destinée à lever l'incertitude sur la présence de cavités naturelles dans la tranche superficielle du sol de la parcelle devra être menée, si nécessaire à l'aide de sondages.

c) De plus, en zone rouge hachurée vert, le risque de glissement de terrains devra être pris en compte lors de la détermination du mode et du dimensionnement des structures.

c) De plus, en zone rouge hachuré vert et bleu, les risques d'effondrement lié à la dissolution du gypse à faible profondeur et de glissement de terrains devront être pris en compte lors de la détermination du mode et du dimensionnement des structures.

7. Dispositions applicables en zone jaune et en zone jaune hachurée bleu

La zone jaune est fortement exposée à des risques de fontis et/ou d'effondrement liés à la présence possible d'anciennes carrières souterraines de gypse.

La zone jaune hachurée bleu est à la fois soumise à un risque d'effondrement dû à la présence d'anciennes carrière souterraines et à un risque d'effondrement dû à la dissolution naturelle susceptible de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes ou affleurantes.

7.1. Interdictions

Est interdite la réalisation de nouveaux puisards ou puits d'infiltration à compter de la date d'approbation du présent PPR.

7.2. Mesures de prévention sur les biens et activités existants

Les mesures de prévention énumérées ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PPR :

- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement collectif :*

- Les écoulements d'eaux usées des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux usées au plus tard deux ans après la mise en service de ce réseau, conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants.

- Les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée cidessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

- En l'absence de réseau public à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé, afin de remplacer les puisards et puits d'infiltration existants, d'assurer l'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.

Après mise en service du réseau public, et en l'absence d'épandage se substituant aux puisards et puits d'infiltration existants, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée ci-dessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau.

- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement non-collectif :*

- L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes est réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

- Il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants utilisés pour assurer l'évacuation des eaux usées.

7.3. Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

a) Les prescriptions énumérées ci-dessous s'appliquent :

- à toutes les constructions, installations et activités futures non interdites au titre du paragraphe 7.1 situées en zone jaune et en zone jaune hachurée bleu.
 - aux extensions des biens et activités existant non interdites au titre du paragraphe 7.1, situées en zone jaune et en zone jaune hachurée bleu.
- *Prescriptions constructives*

Tout projet de construction, à l'exclusion des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière et des extensions de moins de 20 m² de SHOB du bâti existant, fera l'objet de dispositions visant à garantir sa stabilité. Ces dispositions seront définies à partir d'une reconnaissance du sous-sol et d'une étude géotechnique ayant pour objectifs :

- la détection des vides résiduels sur la surface au sol du projet augmentée à sa périphérie d'une zone de 5 mètres, dans les limites de la parcelle constructible ;
 - la définition, le cas échéant, des dispositions visant à stabiliser le sous-sol, ou la détermination du mode et du dimensionnement des structures de la construction adaptés aux caractéristiques mécaniques des terrains sollicités par le projet.
- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations futures*
- En zone d'assainissement non collectif, les évacuations d'eaux pluviales par le sol doivent se faire par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.
 - En zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris les extensions du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants.

b) De plus, en zone jaune hachurée bleu, le risque d'effondrement lié à la dissolution du gypse à faible profondeur devra être pris en compte lors de la détermination du mode et du dimensionnement des structures. A ce titre, une étude destinée à lever l'incertitude sur la présence de cavités naturelles dans la tranche superficielle du sol de la parcelle devra être menée, si nécessaire à l'aide de sondages.

8. Dispositions applicables en zone bleue et en zone bleue hachurée vert

La zone bleue est exposée à un risque de tassement et/ou de fontis lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines confortées et/ ou lié à la dissolution naturelle susceptible de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes ou affleurantes.

La zone bleue hachurée vert est soumise d'une part à un risque de tassement et/ou de fontis lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines confortées et/ ou lié à la dissolution naturelle susceptible de se produire dans les formations gypseuses faiblement recouvertes ou affleurantes, et d'autre part à un risque de glissement de terrains dû à l'affleurement d'argiles vertes et d'éboulis sur des pentes comprises entre 10 et 15°.

8.1. Interdictions

Est interdite la réalisation de nouveaux puisards ou puits d'infiltration à compter de la date d'approbation du présent PPR.

8.2. Mesures de prévention sur les biens et activités existants

Les mesures de prévention énumérées ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PPR.

- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement collectif :*

- Les écoulements d'eaux usées des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux usées, au plus tard deux ans après la mise en service de ce réseau, conformément à l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants.

- Les écoulements d'eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée ci-dessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

- En l'absence de réseau public à la date d'approbation du présent PPR, il est recommandé, afin de remplacer les puisards et puits d'infiltration existants, d'assurer l'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.

Après mise en service du réseau public, et en l'absence d'épandage se substituant aux puisards et puits d'infiltration existants, les écoulements d'eaux pluviales doivent être raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles difficilement raccordables.

L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes ne pouvant satisfaire à l'obligation de raccordement mentionnée ci-dessus, doit être réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la mise en service du réseau.

- *Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations existantes en zone d'assainissement non-collectif :*

- L'évacuation des eaux pluviales des constructions, installations et activités existantes est réalisée par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface

imperméabilisée, dans la mesure où le coût des travaux est inférieur à 5% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du présent PPR, et ce dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PPR.

- Il est recommandé de supprimer les puisards et puits d'infiltration existants utilisés pour assurer l'évacuation des eaux usées.

8.3. Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

a) Les prescriptions énumérées ci-dessous s'appliquent :

- à toutes les constructions, installations et activités futures, non interdites au titre du paragraphe 8.1, situées en zone bleue et en zone bleue hachurée vert.
- aux extensions des biens et activités existant non interdites au titre du paragraphe 8.1, situées en zone bleue et en zone bleue hachurée vert.

- *Prescriptions constructives*

Tout projet de construction, à l'exclusion des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière et des extensions de moins de 20 m² de SHOB du bâti existant, fera l'objet de dispositions visant à garantir sa stabilité vis à vis des tassements des sols même de faible amplitude. Ces dispositions seront définies à partir d'une étude géotechnique visant :

- à lever l'incertitude, si nécessaire à l'aide de sondages, sur la présence de cavités naturelles liées à la dissolution du gypse ;
- à définir, le cas échéant, des dispositions visant à stabiliser le sous-sol, ou à déterminer le mode et le dimensionnement des structures de la construction adaptés aux caractéristiques mécaniques des terrains sollicités par le projet.

- Prescriptions relatives aux équipements des constructions et installations futures

- En zone d'assainissement non collectif, les évacuations d'eaux pluviales par le sol doivent se faire par épandage, sur une surface au minimum égale à la surface imperméabilisée.
- En zone d'assainissement collectif, les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales des constructions, installations et activités futures, y compris les extensions du bâti existant, seront obligatoirement raccordés aux réseaux correspondants.

b) De plus, en zone bleue hachurée vert, le risque de glissement de terrains devra être pris en compte lors de la détermination du mode et du dimensionnement des structures des constructions.

V ANNEXES RELATIVE AUX PLANTATIONS