

CHAPITRE 3 – LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le règlement s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS IDENTIFIÉS EN TRAME « JARDIN » DE TYPE 1 ET 2

Trame type 1 :

Dans les secteurs repérés par la trame graphique de type 1, seules sont autorisées :

- Les constructions annexes, à raison de 2 annexes au maximum par unité foncière et à condition que :
 - Leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m²,
 - Leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.
- La création d'aires de stationnement à condition qu'elles soient perméables aux eaux pluviales.

Trame type 2 :

Dans les secteurs repérés par la trame graphique de type 2, seuls sont autorisés les abris de jardin, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que :

- Leur emprise au sol n'excède pas 12 m²,
- Leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.

Les constructions édifiées sur les terrains identifiés par ces trames « jardin » de type 1 et 2, sont soumises aux règles de la section 2 des zones concernées.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS A RISQUES D'INONDATION OU DE COULEES D'EAUX BOUEUSES

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées au titre 2 ci-dessous :

Dans les zones touchées par l'un des 4 types d'aléas :

- Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise.
- La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Tout dépôt ou stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellement ou par les coulées de boues.
- Les accès et rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
- Les nouveaux établissements sensibles, à savoir les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation

(hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux).

- La démolition des murs pleins sur rue, sauf justification hydraulique.

Dans la zone rouge foncé (aléa très fort – catégorie 4)

- Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol ou en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Toute installation susceptible d'être endommagée lors d'une crue ou de coulée d'eau boueuse.
- Tous travaux susceptibles d'aggraver le risque de coulées d'eaux boueuses ou d'inondation.

Dans la zone rouge (aléa fort – catégorie 3)

- Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Dans la zone orange (aléa moyen- catégorie 2)

- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Dans la zone jaune (aléa faible- catégorie 1)

- La création de sous-sol.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

Dans les zones touchées par l'un des 4 types d'aléas :

- Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - Qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
 - D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.
 - De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée,

- Les clôtures, à condition qu'elles soient à claire voie (transparence hydraulique). Toutefois, dans les zones UA, les murs pleins sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que son implantation soit conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux boueuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes, à condition :
 - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

Dans la zone rouge foncé (aléa très fort – catégorie 4)

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans changement de destination et sans création d'emprise au sol supplémentaire, ainsi que les travaux d'entretien (traitement de façade, réfection des toitures...) ou confortatifs ou de gestion des biens et activités existants à condition de ne pas augmenter le risque.

Dans la zone rouge (aléa fort- catégorie 3)

- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone orange (aléa moyen – catégorie 2)

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes, à condition :
 - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

- Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum au minimum à +0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone jaune (aléa faible – catégorie 1) et au niveau des « zones tampon » de 10 mètres et de 15 mètres comptés de part et d'autre du chemin hydraulique ou du cours d'eau

- L'extension limitée, sans contrainte altimétrique, des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 20 m² pour les habitations ou 20% de la construction existante pour les autres destinations, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - Qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque.
- L'extension non limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles à condition :
 - Que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à +0,30 m de la cote des plus hautes eaux connues ou, à défaut, au minimum à une hauteur de plus de 0,30 m au-dessus du niveau fini de la chaussée, ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
 - Que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à + 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau de la cote des plus hautes eaux connue (CPHe) ou, à défaut, au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut, au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

CHAPITRE 6 - LEXIQUE

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**