

ZONE D'ACTIVITES DE CHAUFFOUR A NONARDS



Permis d'aménager
N° PA 019 152 15 B0001

REGLEMENT DE LA ZA

Maitre d'ouvrage :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
MIDI CORREZIEN**
Rue Emile Monbrial
19120 BEAULIEU SUR DORDOGNE



SOMMAIRE

I. Dispositions générales	3
Article 1 - Champ d'application	3
II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone	4
Article 2 - Occupations et utilisation du sol admises	4
Article 3 - Occupations et utilisation du sol interdites.....	4
Article 4 – Accès et voiries	4
Article 5 – Desserte par les réseaux	4
5.1 - Assainissement.....	5
Eaux usées.....	5
Eaux pluviales.....	5
5.2 - Réseaux divers	5
Adduction d'eau potable.....	5
Eau brute.....	5
Télécom et fibre optique.....	5
Electricité	6
Gaz	6
Réseau incendie	6
Article 6 – Caractéristiques des terrains.....	6
Article 7 - Implantation du bâti par rapport aux voies ouvertes a la circulation publique	6
Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	6
Article 9 – Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété.	6
Article 10 – Emprise au sol.....	6
Article 11 – Hauteur des constructions	6
11.1 - Conditions de mesure	6
11.2 - Hauteur par rapport aux voies	7
11.3 - Hauteur absolue maximum au faîtage	7
Article 12- Aspect extérieur	7
12.1 - Aspect général	7
12.2 - Organisation à l'intérieur de la parcelle.....	7
12.3 - Façades	7
12.4 - Toitures	8
12.5 - Les clôtures	8
12.6 - Les ensembles d'entrée	8
12.7 - Les équipements	9
Article 13 – Stationnement des véhicules	9
13.1 - Définition du nombre de stationnement	9
13.2 - Modalités d'application	9
Article 14 – Espaces libres et plantations	9
14.1 - Surface végétalisée	9
14.2 - Traitement des limites	9
Les limites entre les parcelles et la RD940	9
Les limites séparatives entre parcelles.....	10
Les limites spécifiques.....	10
14.3 - L'organisation des déchets.....	10
III. Annexes	11
Extrait du règlement du Plan de Prévention du Risque naturel prévisible d'Inondation de la commune de Nonards	11
Chapitre 1 – Règles d'occupation du sol	11
Article 1 : Dispositions applicables en zone rouge	11
Article 2 : Dispositions applicables en zone bleue.....	11
Chapitre 2 – Règles de construction, conditions d'utilisation et d'exploitation	12
2.1. Règles de constructions.....	12
2.2 Réseaux et installations techniques	14
2.3. Conditions d'utilisation.....	14
2.4. Conditions d'exploitation	14

I. Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent document s'applique au territoire de la zone d'activités dite « Zone d'Activités de Chauffour » sur la Commune de Nonards.

La qualité de l'aménagement de cette zone d'activités aura des conséquences sur les relations qu'il entretient avec son environnement proche et sur l'image de l'ensemble du secteur.

L'ensemble de son paysage est à créer. Il s'appuie sur le caractère du site et sur des éléments déjà en place mais n'existera fortement que grâce à la cohérence des divers aménagements qui respecteront l'idée directrice de l'ensemble traduite dans le plan de composition et le règlement de lotissement.

Ce règlement de lotissement détermine des objectifs et des moyens s'appliquant aux constructions et aux espaces privés du domaine considéré. Chaque futur acquéreur, propriétaire ou lotisseur, devra prendre en compte les prescriptions de ce règlement lors de toute conception et réalisation sur son terrain.

La commune de Nonards ne dispose pas de document d'urbanisme. Il est appliqué le Règlement National d'Urbanisme.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- ❖ Les sous destinations prévues dans l'article R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Commerce et activités de services avec sous destinations :
 - artisanat,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, avec sous destinations :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires avec sous destinations :
 - industrie,
 - entrepôt,
 - bureau
- ❖ Les activités de services liées au fonctionnement de la zone,
- ❖ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ❖ L'aménagement et l'extension des activités existantes à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone,

ARTICLE 3 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ❖ Les constructions à usage d'habitations,
- ❖ Les bâtiments agricoles,
- ❖ Les commerces,
- ❖ Les constructions à vocation touristiques,
- ❖ Les décharges,
- ❖ Les dépôts de matériaux et stockage de véhicules à l'extérieur des parcelles privatives,
- ❖ Le stationnement de caravanes ou de véhicules en dehors d'une activité professionnelle de services de gardiennage de caravanes,
- ❖ Les constructions et aménagements à caractère provisoire,

ARTICLE 4 – ACCES ET VOIRIES

Toute construction doit être accessible par une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, de brancardage, etc....

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

5.1 - Assainissement

Eaux usées

La gestion des eaux usées se fera à la parcelle avec un système de traitement adapté Filière adaptée et submersible (exemple ancrage béton, tampon étanche...).

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le système de traitement des eaux usées devra être autorisé par le SPANC et avoir reçu un avis favorable qui sera joint au permis de construire.

Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements devront tenir compte du dossier loi sur l'eau réalisé pour la ZA (jointe à l'étude d'impacte annexée au permis).

Les eaux de ruissellement seront gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des fossés ou des réseaux enfouis vers les caniveaux, fossés ou réseaux publics prévus à cet effet en respectant les prescriptions suivantes :

- ❖ Un système de gestion des eaux de ruissellement sera mis en place sur chaque lot. Il sera constitué des éléments suivants :
 - ✓ Une noue enherbée de régulation/décantation dont le volume permettra, pour une pluie décennale, de générer un débit de fuite spécifique maximal de 12l/s/ha
 - ✓ Un ouvrage de régulation de conception simple (orifice calibré par exemple),
 - ✓ Une vanne murale de confinement d'une éventuelle pollution accidentelle.

Le volume de la noue sera dimensionné par la méthode des pluies en fonction de la surface imperméabilisée de chaque lot. Un débit de fuite maximal de 12l/s à l'hectare sera demandé.

Cet ouvrage de rétention devra faire l'objet d'un descriptif dans la notice du permis de construire et l'étude devra être annexée à la notice et les ouvrages matérialisés sur le plan de masse. Le dossier sera examiné par la commune de Nonards ; un avis sera donné pour le dossier technique de la gestion des eaux pluviales.

- ❖ Le rejet des eaux pluviales des parcelles dans les ouvrages publics s'effectuera au niveau des branchements prévus à cet effet et comportera un regard de visite accessible pour permettre les prélèvements nécessaires au contrôle de conformité de ces rejets.

5.2 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Ces raccordements seront à la charge de l'acquéreur dans l'emprise de la parcelle jusqu'à la canalisation en attente.

Adduction d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Raccordement sur le compteur d'eau mis à la disposition du Syndicat.

Eau brute

La communauté de communes se réserve la possibilité de réaliser un réseau d'eau brute. L'acquéreur a la possibilité de se raccorder au réseau.

Télécom et fibre optique

Raccordement sur les fourreaux mis en attente par le lotisseur.

Electricité

Raccordement au coffret pour la basse tension, possibilité de se raccorder à la moyenne tension sur fourreau en attente en limite de propriété.

Gaz

La communauté de communes se réserve la possibilité de réaliser un réseau gaz propane pour alimenter tous les lots, le branchement sur la conduite se fera à la charge de l'acquéreur.

Réseau incendie

Le risque courant est géré par la zone, si besoin complémentaires, l'acquéreur le prendra à sa charge.

ARTICLE 6 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le projet est concerné par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral daté du 30 octobre 2013.

Les lots 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 26 sont situés en zone bleue de ce plan et il convient de respecter les prescriptions du règlement de la zone bleue du PPRI (annexé au présent règlement).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DU BATI PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le long des voies publiques de la zone artisanale, toute construction s'implantera à une distance minimale de 5m par rapport aux limites de lots, toutes saillies comprises.

Une servitude de retrait de 25m de l'axe de la D940 existe, les aménagements des lots devront en tenir compte.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- ❖ Soit en retrait des limites séparatives à une distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment à ladite limite séparative, d'au moins de la hauteur du bâtiment /2, avec au minimum 3 mètres.
- ❖ Soit sur une seule limite séparative du lot.

Lors d'un allotissement, la limite séparative entre les deux lots concernés n'existe plus.

ARTICLE 9 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 10 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 25% de la surface du terrain sur lequel elles s'implantent.

ARTICLE 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Conditions de mesure

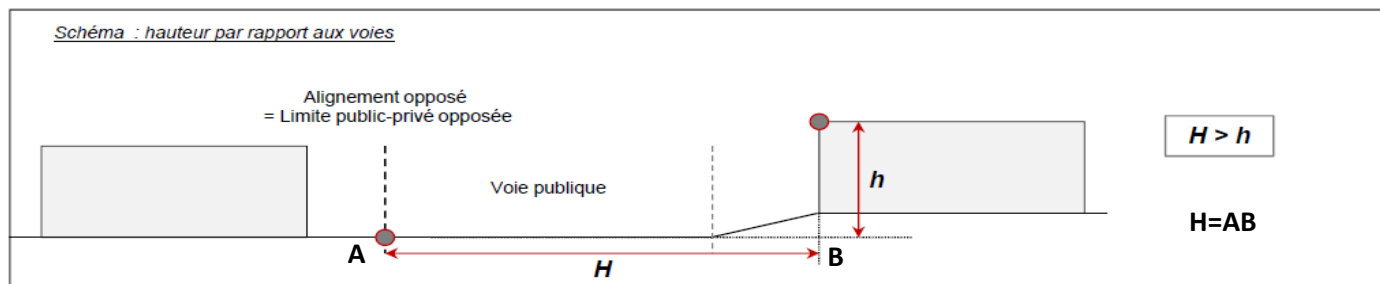
Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- ❖ le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- ❖ le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

11.2 - Hauteur par rapport aux voies

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude (h) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale (H) entre ces deux points (voir schéma).



La hauteur absolue est fixée à 12m.

ARTICLE 12- ASPECT EXTERIEUR

12.1 - Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'ensemble a vocation à être en harmonie (volumes et couleurs) afin de ne pas constituer un point d'attrait visuel majeur au sein de la vallée (volumétries et couleurs agressives, contrastes visuels prononcés...).

Les ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos, devront être intégrés dans la composition volumétrique d'ensemble.

Les zones de stockage abritées seront traitées en harmonie avec la construction principale. Elles présenteront donc des façades et/ou des couvertures identiques aux autres bâtiments.

12.2 - Organisation à l'intérieur de la parcelle

A l'intérieur des parcelles, l'acquéreur devra organiser les fonctions et usages sur des espaces déterminés (parking, stockage, accueil visiteur, locaux techniques).

Selon la superficie de la parcelle, les espaces de stationnement ou de manutention pourront être organisés soit à l'arrière de la parcelle, soit sur le côté de la parcelle.

Dans le cas où ces espaces sont visibles depuis l'espace public, l'attention sera portée sur :

- ❖ Le traitement de la limite (épaisseur végétale (cf. article 14 du présent règlement)),
- ❖ L'organisation et le rangement des matériaux le cas échéant.

L'implantation des équipements doit permettre l'accès aux bandes végétales afin d'assurer leur entretien.

12.3 - Façades

Pour le traitement des façades les matériaux apparents (bardage métallique, bois, enduits) seront mis en œuvre de manières simple et sobre. Les lignes de fuite horizontales sont exigées. Les matériaux employés devront par nature offrir une bonne tenue au vieillissement.

La façade principale pourra bénéficier d'un traitement particulier : couleur spécifique sur l'ensemble de celle-ci restant dans des tonalités estompées (cf RAL ci-après). La couleur et le bardage devront rester cohérents avec le reste du bâtiment. Les couleurs claires sont exclues.

Des jeux de contraste sont donc autorisés mais ils doivent rester sobres et mat afin de ne pas réfléchir la lumière.

Sont interdits :

- ❖ l'emploi à nu des matériaux destinés à être couverts,

- ❖ les imitations ou pastiches de matériaux.

Couleurs :

Les façades secondaires des bâtiments présenteront un traitement uniforme non brillant et non métallisé. Les teintes correspondront aux RAL suivants :

- ❖ gris : 7006 (« gris beige » ou « gris chaud »), 7010 (gris tente), 7039 (« gris quartz »), 7022 (« gris terres d'ombre »),
- ❖ bruns : 8016 (« brun foncé » ou « brun acajou »), 8024 (« bruns beige » ou « morille doux »), 8025 (« brun pâle »),
- ❖ verts : 7002 (gris olive), 7003 (« gris mousse » ou « vert gris »),
- ❖ beige : 1019 (« gris beige »)

Les enduits correspondront à la pierre du Pays et seront de tonalités sourdes. Ils correspondront aux teintes suivantes : T30 (terre d'argile »), T60 (« terre feutrée ») ou G40 (« gris fumé ») de chez Parex ou nuances similaires.

Le blanc est interdit. Les façades secondaires seront traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les revêtements bois seront de teinte naturelle laissés à griser. Les bois peints ou lasurés seront soumis à l'accord du lotisseur. Les vernis ou lasures de ton miel (rendus orangés) ou assimilés sont interdits.

Les couleurs vives pour marquer ou souligner les huisseries, arrêtes ou acrotères des bâtiments seront proscrites. La nuance adoptée pour la façade sera reprise pour ces éléments.

Menuiseries et volets :

Les couleurs vives (primaires ou assimilées) et les blancs ou beiges sont proscrits. Les nuances en harmonie avec le bardage de la façade considérée ou les nuances de gris anthracite ou moyen sont à privilégier.

12.4 - Toitures

L'orientation du faîtage est réglementée et doit être parallèle à la façade la plus longue du bâtiment. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à 2 pans sont admises. Les pentes seront comprises entre 8° et 25°, soit entre 14 % et 46%)

Les toitures à faible pente seront équipées d'acrotères (4 façades traitées de manières identiques), exception faite des ouvrages techniques attenants au bâti tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos.

Les toitures seront en bac acier pré laqués teintés de couleur mat de nuance gris anthracite.

Les capteurs solaires sont autorisés.

12.5 - Les clôtures

Les clôtures sont obligatoires. Concernant l'implantation, elle respectera les prescriptions suivantes :

- ❖ Les clôtures seront implantées en limite de parcelle.
- ❖ La teinte des clôtures sera anthracite.
- ❖ En limite public-privé, les clôtures seront réalisées à l'aide de panneaux métalliques rigides en treillis soudés peints ou plastifiés représentant une maille de 100 x 50mm. Hauteur maximum de 2m. Elles reprendront les clôtures voisines en termes de hauteur et de mise en œuvre afin de garantir l'harmonie du traitement de la zone.
- ❖ En limite séparative entre deux lots, les clôtures seront réalisées soit :
 - ✓ Avec un grillage simple torsion en métal tissé de maille 50 x 50 mm.
 - ✓ Avec des panneaux métalliques rigides en treillis soudé présentant une maille de 100 x 50 mm et de teinte gris anthracite.
 - ✓ Hauteur maximum de 2m dans tous les cas.
- ❖ La hauteur des clôtures sera comptée par rapport au niveau fini du sol.

12.6 - Les ensembles d'entrée

Ils permettent de marquer les accès ; ils seront constitués d'un muret, d'un portail et éventuellement d'un portillon.

Les coffrets (EDF, télécom, gaz, etc...), les boîtes aux lettres, l'adressage, etc... devront être intégrés dans le muret dont la hauteur maximale sera de 2 mètres et la largeur de 5 mètres maximum.

Les ensembles d'entrée seront en cohérence avec les clôtures : hauteur, alignement, matériaux, couleur du portail.

Les portails présenteront des caractéristiques similaires : de couleur anthracite et barreaux verticaux.

12.7 - Les équipements

- ❖ 1 seul totem sera autorisé au niveau de l'entrée de la parcelle et deux enseignes par bâtiment. La disposition des enseignes sera conforme aux règles nationales en vigueur. Elles seront sobres et seront – le cas échéant – sur un fond de la même teinte que la façade considérée ou en harmonie avec celle-ci (le fond blanc est exclu).
- ❖ Il est formellement interdit à tout propriétaire ou locataire d'un terrain, de mettre sur ledit terrain des panneaux publicitaires.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

13.1 - Définition du nombre de stationnement

Le nombre de place de stationnement sera défini en accord avec l'autorité compétente.

13.2 - Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
2. Les places de stationnement exigées doivent être directement accessibles.
3. L'acquéreur devra prévoir le nombre de place de stationnement nécessaire à son activité sur son lot.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

14.1 - Surface végétalisée

- ❖ Il sera demandé 20 % d'espaces verts agrémentés d'arbres et d'arbustes d'essences locales
- ❖ Il est interdit les bâches d'agrément et le sol nu.
- ❖ Des arbres seront plantés pour compléter l'aménagement paysager de façon libre sans toutefois dépasser les caractéristiques suivantes : maximum de 8-10 m de hauteur et éloignés de plus de 4 m des limites parcellaires

Arbres de haute tige autorisés :

- ❖ Sorbiers des oiseleurs
- ❖ Chênes pubescent
- ❖ Erables planes
- ❖ Erables champêtres
- ❖ Tilleuls argentés ou tilleuls à petites fleurs – Tilia cordata
- ❖ Châtaigniers
- ❖ Noyers

14.2 - Traitement des limites

Les limites entre les parcelles et la RD940

Les façades des parcelles bordant la RD940 seront exclusivement vouées à la mise en place d'un premier écran végétal au sein de la zone non constructible de 25 mètres à partir de l'axe de la route considérée, ceci sur une épaisseur de 10 mètres laissée enherbée. La haie champêtre de 2 mètres de large (décrite ci-dessous) et l'alignement de noyers préservé sont inclus dans cet espace.

Les haies champêtres seront composées d'un mélange d'espèces locales jouant sur un panachage, une épaisseur (au minimum deux lignes de plantation) et une variété d'aspect apportant couleur et richesse paysagère :

Arbustes pour haies champêtres :

- ❖ Erables champêtres en cépées
- ❖ Alisier blanc

- ❖ Cerisier de Sainte-Lucie
- ❖ Prunier myrobolan
- ❖ Sureau noir
- ❖ Sorbier des oiseleurs
- ❖ Viorne lantane
- ❖ Noisetier commun
- ❖ Cornouiller sanguin

Les haies champêtres en limite de lots seront constituées de deux lignes de plantation, les plants étant positionnés en quinconce afin de renforcer l'opacité. Les lignes seront espacées d'un mètre et les plants espacés d'un mètre cinquante sur chaque ligne. Dans un souci d'aspect et de biodiversité, il est important d'utiliser les végétaux en mélange.

Les alignements de noyers existants devront être remplacés en cas de dépérissement par le propriétaire du lot ou à défaut la collectivité (avec facturation au propriétaire du lot) par des noyers communs (*juglans regia*) agréablement composés en alignement (distance de 8 mètres entre chaque sujet). Pour les parcelles ne disposant pas d'un alignement existant de noyers, l'alignement sera créé dans la continuité des noyers en place par la plantation de noyers communs (*juglans regia*) dans les conditions précédentes.

Les limites séparatives entre parcelles

Chaque parcelle positionne une haie d'un côté Sud. D'une manière générale, la haie bocagère s'implante en haut de parcelle, soit généralement au sud afin que chaque parcelle n'ait qu'une haie à créer.

Arbustes pour haies bocagère :

- ❖ Au 2/3 par des arbustes persistants :
 - ✓ lauriers tin (*Viburnum tinus*) : 1/3
 - ✓ troène commun (*Ligustrum vulgare*): 1/3
 - ✓ Photinia Red Robin : 1/3
- ❖ Au 1/3 par des arbustes caducs
 - ✓ Forsythia x intermedia: 1/3
 - ✓ Weigelia: 1/3
 - ✓ cornouiller mâle (*Cornus mas*) : 1/3

Les limites spécifiques

Une contrainte particulière est afférente à la parcelle n°7. Une rangée de noyers existants doit être conservée en bordure de RD, le long du chemin d'accès à la parcelle enclavée dans la zone. L'acquéreur s'engage à remplacer la végétation lorsque celle-ci dépérit (cf. supra).

14.3 - L'organisation des déchets

Chaque activité devra disposer de lieux dédiés à cet effet. Les ordures ménagères seront collectées par le SIRTOM du Pays de Brive. Pour les déchets issus des activités, les entreprises seront tenues de mettre en place un lieu spécifique de stockage soit dans les bâtiments soit dans un espace le moins visible possible de la RD. Ensuite le traitement des déchets spécifiques se fera en fonction du type d'activités et à la charge de l'acquéreur

- ❖ L'acquéreur doit prévoir un point de stockage et de tri des déchets sur sa parcelle.
- ❖ Il sera inséré dans les constructions principales ou dans une construction spécifique.
- ❖ Il est interdit l'enfouissement et le stockage extérieur visibles des déchets

Dans le permis de construire, l'acquéreur précisera dans la notice la gestion des déchets et la localisation.

III. Annexes

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL PREVISIBLE D'INONDATION DE LA COMMUNE DE NONARDS

« Chapitre 1 – Règles d'occupation du sol

Article 1 : Dispositions applicables en zone rouge

[...]

Article 2 : Dispositions applicables en zone bleue

La zone bleue concerne les secteurs déjà urbanisés et ceux présentant des enjeux de développement urbain identifiés où l'intensité de l'aléa, faible ou moyen, permet d'admettre une densification ou un développement urbain à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Cette zone permet de répondre à la fois à la nécessité de prévention du risque et aux besoins socioéconomiques de développement du territoire.

La constructibilité y est la règle générale, sous réserve de l'observation des prescriptions.

1.2.1. Occupations du sol interdites

- 1) Les installations relevant de la directive SEVESO concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
- 2) La reconstruction de tout édifice détruit par une inondation,
- 3) La création de sous-sol et parcs de stationnement souterrains (le sous-sol est défini comme une surface de plancher située à un niveau inférieur au terrain naturel),
- 4) La création d'établissements sensibles tels que maison de retraite, EHPAD, maison d'accueil spécialisé, établissement scolaire, crèche, ...
- 5) La création de tout établissement stratégique tel que caserne de pompiers, gendarmerie, ...
- 6) La création de terrains destinés à l'hébergement hôtelier de plein air (camping ou caravanning ou parc résidentiel de loisirs),
- 7) Les aires de gardiennage de caravanes ou mobil-homes,
- 8) L'aménagement de tous types d'aires d'accueil des gens du voyage,
- 9) Les centres de stockage de déchets de toute nature y compris les déchetteries,
- 10) Les installations de stockage de produits polluants,
- 11) Tous remblais qui ne sont pas nécessités par la réalisation d'une occupation du sol autorisée et par le respect de la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées,
- 12) La réalisation de clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux sauf si elles sont indispensables pour des raisons architecturales ou paysagères selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- 13) La création et les extensions de cimetières,
- 14) Les carrières.

1.2.2. Occupations du sol admises sous réserve du respect de prescriptions

Sont autorisées les occupations du sol qui ne sont pas interdites au 1.2.1. ci-dessus sous réserve du respect des dispositions générales visées au 1.2.2.1. et, pour certaines occupations du sol, des prescriptions visées au 1.2.2.2. et au 1.2.2.3 ci-dessous.

1.2.2.1. Dispositions générales

Les projets sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- a) En sus du PPRI, les projets sont assujettis aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune ou au règlement national d'urbanisme. La plus restrictive des règles s'applique.
- Lorsqu'ils sont situés dans un périmètre de protection des monuments historiques ou en sites inscrits, les projets sont, de plus, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Les projets sont également soumis au respect des règles fixées au **chapitre 2 -règles de construction, conditions d'utilisation et d'exploitation** - destinées à limiter leur vulnérabilité, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des professionnels qui interviennent pour leur compte.

c) En application de l'article R 431-9 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, le dossier déposé (permis de construire notamment) doit comporter un plan coté en trois dimensions. Les cotes altimétriques du plan de masse seront rattachées au nivellement général de la France (NGF). Ce plan précisera la cote du terrain naturel, les cotes des différents niveaux du projet et rappellera la cote de référence de la crue au niveau du projet.

d) Lorsque la construction ou l'installation projetée est subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, l'architecte du projet ou un expert agréé établira une attestation certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception. Cette attestation sera jointe au dossier déposé (article R 431-16 e du code de l'urbanisme).

e) Pour les installations, ouvrages, travaux, constructions, soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-2 à L 214-6 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau), l'impact du projet devra être particulièrement étudié en ce qui concerne son incidence sur l'écoulement des eaux (obstacles) et la surface soustraite à la zone inondable (déclaration dès 400 m² de surface soustraite).

1.2.2.2. Prescriptions applicables aux projets nouveaux

NB : se référer au glossaire pour la définition des annexes, de l'emprise au sol, de changement de destination, vulnérabilité, ...
Sont autorisés,

1) Les infrastructures publiques à condition que ces travaux n'entravent pas l'écoulement des crues et ne modifient pas les périmètres exposés. Une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation sera réalisée afin de corriger l'impact, de limiter la vulnérabilité (implantation, conception ...) et de proposer, si nécessaire, des mesures compensatoires. Une attestation de l'architecte ou d'un expert agréé, certifiant la réalisation de cette étude et la prise en compte de ses conclusions, sera jointe au dossier. [cf d) du § 1.2.2.1. ci-dessus]
En tout état de cause, le rehaussement de la ligne d'eau ne devra pas dépasser 5 cm.

2) L'aménagement en vue d'urbaniser des terrains, lorsque cet aménagement concernera une superficie supérieure à 5000 m², en une ou plusieurs tranches, devra faire l'objet d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation sera réalisée afin de corriger l'impact, de limiter la vulnérabilité (implantation, conception ...) et de proposer, si nécessaire, des mesures compensatoires. Une attestation de l'architecte ou d'un expert agréé, certifiant la réalisation de cette étude et la prise en compte de ses conclusions, sera jointe au dossier. [cf d) du § 1.2.2.1. ci-dessus]

1.2.2.3. Prescriptions applicables aux projets sur les biens et activités existants

Sont autorisés :

- 1) Les constructions et installations temporaires définies à l'article R 421-5 du code de l'urbanisme à condition :
 - de ne pas comporter de produits polluants à une cote inférieure à la cote de référence,
 - d'être ancrées afin de ne pas être emportées par la crue,
 - de pouvoir faire l'objet d'une évacuation normale et complète des personnes dans un délai rapide.
- 2) L'extension des établissements sensibles à condition de ne pas en augmenter la vulnérabilité.

Chapitre 2 – Règles de construction, conditions d'utilisation et d'exploitation

Ces règles ont vocation à limiter la vulnérabilité des personnes, à limiter les dommages aux biens et à faciliter le retour à la normale après une inondation.

2.1. Règles de constructions

Les règles visées au présent article valent règles de construction au sens du code de la construction et de l'habitation en application de l'article R 126-1 dudit code.

Le maître d'ouvrage et les professionnels qui interviennent pour son compte s'engagent à les respecter et sont responsables de leur mise en oeuvre.

Leur non-respect, outre le fait qu'il constitue un délit, peut justifier d'une non indemnisation des dommages causés en cas de crue. (article L 125-6 du code des assurances)

Les règles de construction s'appliquent à tous projets (nouveaux et sur les biens et activités existants) en dehors des exceptions limitativement énumérées.

2.1.1. Interdictions

- La création de pièces habitables (en dehors du hall d'entrée) et particulièrement les locaux à sommeil, par extension, par aménagement ou par changement de destination de parties de constructions situées en dessous de la cote de référence,
- Les dépôts et stockages en dessous de la cote de référence de matériaux sensibles à l'eau et de substances et produits polluants dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'utilisation dans la structure bâtie de composants sensibles à l'eau en dessous de la cote de référence, sauf en l'absence de solution alternative.

2.1.2. Prescriptions

- La sous-face du plancher bas (incluant l'éventuelle épaisseur de la structure porteuse) de la construction se situera au-dessus de la cote de référence, sauf pour les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation, les locaux destinés au stationnement de véhicules (garages) et les bâtiments agricoles.
Les extensions au niveau de l'existant pourront être admises pour les équipements publics, sportifs, locaux techniques ou d'activités lorsque des raisons techniques de fonctionnement ou d'accessibilité ne permettant pas de les placer au-dessus de la cote de référence. Ces exceptions devront être justifiées et ne pas augmenter le nombre de personnes exposées (pas de locaux d'habitation ou de locaux à sommeil).
- Les constructions et installations seront implantées sur vide sanitaire. En cas d'impossibilité justifiée, elles pourront être implantées sur remblais à conditions qu'ils soient limités à l'emprise de la construction majorée d'une bande de circulation n'excédant pas 3 mètres de large et 0,80m de hauteur (soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en site et périmètre de monument historique).
- Les compteurs et tableaux électriques seront installés 50 cm minimum au-dessus de la cote de la crue de référence. Pour les parties inondables, les réseaux techniques (gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique. (prévoir un réseau électrique descendant et indépendant pour les parties de construction situées au-dessous de la cote de référence)
- Les matériels électriques, électroniques, micro-mécaniques et appareils de chauffage et de climatisation, seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence augmentée de 50 cm minimum.
- Toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence sera réalisée dans les conditions suivantes :
 - l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux peu sensibles à l'eau, (matériaux absorbant faiblement l'eau),
 - les matériaux hydrofuges seront privilégiés, à défaut les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités, si possible, avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs,
 - les revêtements de sols et de murs et leurs liants seront constitués de matériaux peu sensibles à l'action de l'eau,
 - les fondations doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions locales.
- Le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif pour ne pas être emporté par une crue.
- Les voies d'accès et les aires de stationnement de toute nature doivent être arasées au niveau du terrain naturel. Les rampes d'accès aux bâtiments seront aménagées de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.
- Les citernes seront enterrées, lestées ou fixées. En cas d'impossibilité technique (nature du sol, fragilisation d'ouvrages existants), les citernes non enterrées seront fixées au sol support, lestées et équipées de muret de protection à hauteur de la cote de référence. Les événements et orifices non étanches seront situés au-dessus de la cote de référence.
- Le stockage des produits sensibles à l'eau sera effectué au dessus de la cote de référence. A défaut, il devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lesté ou fixé pour qu'il ne soit pas emporté par la crue.
- Le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lesté ou fixé pour qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de référence.
- Les piscines seront dimensionnées pour résister aux sous-pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue de référence. Leur périmètre sera matérialisé par des balises de couleur et de forme facilitant leur repérage pour éviter le risque de chute dans le bassin en cas d'inondation par toutes personnes et notamment celles chargées des secours.

Le dispositif de sécurité sera constitué de barrières ajourées scellées au sol. Les unités de traitement et le stockage des produits nécessaires seront installés au-dessus de la cote de référence.

2.2 Réseaux et installations techniques

- Les réseaux d’eaux pluviales et d’assainissement seront équipés de clapets anti-retour.
- Les équipements, constructions ou installations techniques de service public ou d'intérêt collectif devront être conçus pour être facilement accessibles en cas d'inondation, les matériels sensibles à l'eau (notamment électriques ou électroniques) seront placés au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité technique de fonctionnement. (transformateur, station de pompage, poste de relevage, centre téléphonique, ...).
- Pour les branchements particuliers au réseau d'électricité, les remontées de câbles seront réalisés en façade pour que le branchement soit installé au dessus de la cote de référence, sauf impossibilité technique.

2.3. Conditions d'utilisation

- Les parties de constructions situées en dessous de la cote de référence ne devront pas constituer des pièces habitables en dehors des halls d'entrée.

2.4. Conditions d'exploitation

- Les hébergements hôteliers de plein air (campings ou parcs résidentiels de loisirs) devront être fermés du 15 novembre au 31 mars (pour les parties en zone inondable). »