





# Plan Local d'Urbanisme

## *Pièce n° 8-1 : Tableau des Servitudes d'Utilité Publiques*



**Approuvé le 8 avril 2004**  
**Révisé le 21 juin 2012**  
**Modifié le 8 octobre 2015**  
**Modifié le 29 septembre 2017**  
**Mis à jour le**

**Le Maire-adjoint délégué à  
l'Habitat, à l'Urbanisme, à la  
Rénovation Urbaine, à la  
Mobilité et aux Transports**



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEAUX

## TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

<b>AC4</b>	Secteur de Patrimoine Remarquable (ex AVAP) .....	p. 5
<b>EL3</b>	Servitudes de halage et de marchepied.....	p.75
	Liste .....	p.78
<b>EL7</b>	Servitudes d'alignement .....	p. 79
	Liste .....	p. 81
<b>EL11</b>	Servitudes de voies express .....	p. 82
	Liste .....	p. 83
<b>I 3</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz .....	p. 84
	Liste .....	p. 88
<b>I 4</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques .....	p. 90
	Liste .....	p. 95
<b>INT1</b>	Servitudes au voisinage des cimetières .....	p. 96
	Liste .....	p. 99
<b>PT1</b>	Liste des servitudes relatives à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques .....	p.100
<b>PT3</b>	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.....	p.101
	Liste .....	p.103
<b>T1</b>	Servitudes relatives aux voies ferrées.....	p. 104
	Liste .....	p. 115
<b>PPR1</b>	Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Marne .....	p. 116
	Dispositions réglementaires du PPRI Marne.....	p. 119
<b>PPR2</b>	Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF (ex COGNIS) .....	p. 168
	Dispositions règlementaires du PPRT BASF .....	p. 170



**AC4**

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE**

**RÈGLEMENT**

AVRIL 2016

## SOMMAIRE

<b>I GENERALITES</b>	<b>P.8</b>
I.1 PORTEE DU REGLEMENT	P.8
I.2 AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL	P.9
I.3 PERIMETRE DE L'AVAP	P.9
I.4 ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES	P.9
<b>II PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGERES</b>	<b>P.10</b>
II.1 PRESERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX	P.10
a) Les entrées de ville	P.11
b) Le lien avec le plateau agricole	P.12
II.2 MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE	P.13
II 3 CONFORTER LA CONTINUITE DES CHEMINEMENTS	P.15
<b>III PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES</b>	<b>P.18</b>
III.1 ASSOCIER DENSITE URBAINE ET INTIMITE DES JARDINS	P.18
a) Le Faubourg Saint Nicolas	P.18
b) La Prairie des Cordeliers	P.20
III.2 REDONNER UNE IDENTITE AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS	P.22
a) Les espaces publics de l'Ancien Régime	P.22
b) Les espaces publics du XIXème siècle	P.24
III.3 STRUCTURER ET AMENAGER L'ESPACE PUBLIC	P.27
III.4 COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE	P.29
III.5 ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DU BATI ANCIEN	P.30
a) Tissu de forte densité présentant des fronts de rue homogènes : le centre ancien	P.30
b) Tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs d'origine rurale	P.32
c) Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs pavillonnaires	P.35
d) Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes	P.36
<b>IV PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET A LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES :</b>	
<b>ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BATI ANCIEN</b>	<b>P.38</b>
IV.1 ETENDUE DU REGLEMENT	P.38
IV.2 GENERALITES – PRINCIPES APPLICABLES A TOUS LES TYPES DE BATIS	P.38
IV.3 LES MAISONS DE VILLE	P.42
IV.4 LE BATI RURAL : LES FERMES ET MAISONS DE MARAICHERS	P.47
IV.5 LES HOTELS PARTICULIERS	P.52
IV.6 LES VILLAS, PAVILLONS ISOLES OU EN BANDE	P.57
IV.7 LES IMMEUBLES DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAUX	P.62
IV.8 LES DEVANTURES COMMERCIALES	P.66
<b>ANNEXES :</b>	
PALETTE DES COULEURS DE MENUISERIES	P.72
PLAN DE PERIMETRE DE L'AVAP	P.73
PLANS DE MISE EN VALEUR	P.74

## - GÉNÉRALITÉS

**Une aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.**

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. (article L642-1 du Code du Patrimoine)

L'AVAP comprend :

Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs relatifs à la création de l'AVAP et les particularités historiques, patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères du territoire retenu.

Un règlement avec des prescriptions et recommandations à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.

Un périmètre correspondant à la délimitation de la zone protégée incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

### I. 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT

**Le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Meaux est établi en application des dispositions régissant les AVAP :**

de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, dite «Loi Grenelle II»),

du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'AVAP),

du Code du patrimoine (articles L. 642-1 à L.642-10 concernant l'AVAP et L.612-1 et suivants concernant la CRPS),

du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R. 1 1-4 et R. 1 1-14 concernant l'enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur),

du Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs),

du Code de l'urbanisme (article L.300-2 concernant la concertation avec la population et article L.123-16 alinéa b concernant la consultation des personnes publiques),

du Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la CRPS,

et de la Circulaire du 02 mars 2012 précisant les modalités d'application du décret du 19 décembre 2011.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

**Le règlement de l'AVAP est indissociable des documents graphiques dont il est le complément.**

**Les dispositions du présent règlement :**

n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par la loi du 31.12.1913.

n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par la loi du 02.05.1930.

suspendent les protections des abords des Monuments Historiques -art.13bis et 13ter de la loi du 31.12.1913- situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP

suspendent les effets des Sites Inscrits -art.4 de la loi du 02.05.1930- pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse



dans l'AVAP

Les dispositions de la loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, et du décret du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, sont applicables à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

## **I. 2 - AUTORISATION D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Tous les travaux ayant pour objet et pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, conformément aux articles L422-1 à L422-8 du code de l'urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sont interdits dans l'AVAP conformément à l'article R111-42 du code de l'urbanisme.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP conformément à l'article L581-8 du code de l'Environnement.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L581-14.

## **I. 3 - PÉRIMÈTRE DE L'AVAP**

Le périmètre de l'AVAP prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes qui font son originalité, en distinguant :

les éléments structurants du paysage issus des différentes phases d'urbanisation,

les implantations spécifiques du bâti propres à chaque époque,

les caractéristiques architecturales du bâti liées à chaque époque et typologie.

Aussi, le périmètre de l'AVAP couvre-t-il une grande partie du territoire communal.

## **I. 4 - ORIENTATION RÉGLEMENTAIRE**

Une graduation des prescriptions a été établie afin de répondre au mieux aux enjeux patrimoniaux.

Aussi, on retrouve à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, des prescriptions appropriées à la mise en valeur de chacune des trois composantes du patrimoine meldeois : composantes paysagères, urbaines, architecturales.

Elles ne concernent cependant pas tous les espaces et édifices. Seuls ceux qui sont repérés sur le plan de mise en valeur par un code couleur détaillé en légende, font l'objet de règles.

Dans un souci de plus grande lisibilité, les composantes paysagères et urbaines et les composantes architecturales ont fait l'objet de planches graphiques distinctes faisant ressortir les éléments à valoriser. On distingue donc :

le plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines,

le plan de mise en valeur des composantes architecturales

Ces deux planches, en annexe du présent document, constituent la traduction en plan de chacun des chapitres du règlement.

## I - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Les règles et recommandations énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur du paysage, portent sur les éléments significatifs de l'histoire ou de l'image de Meaux, présentant un intérêt paysager.

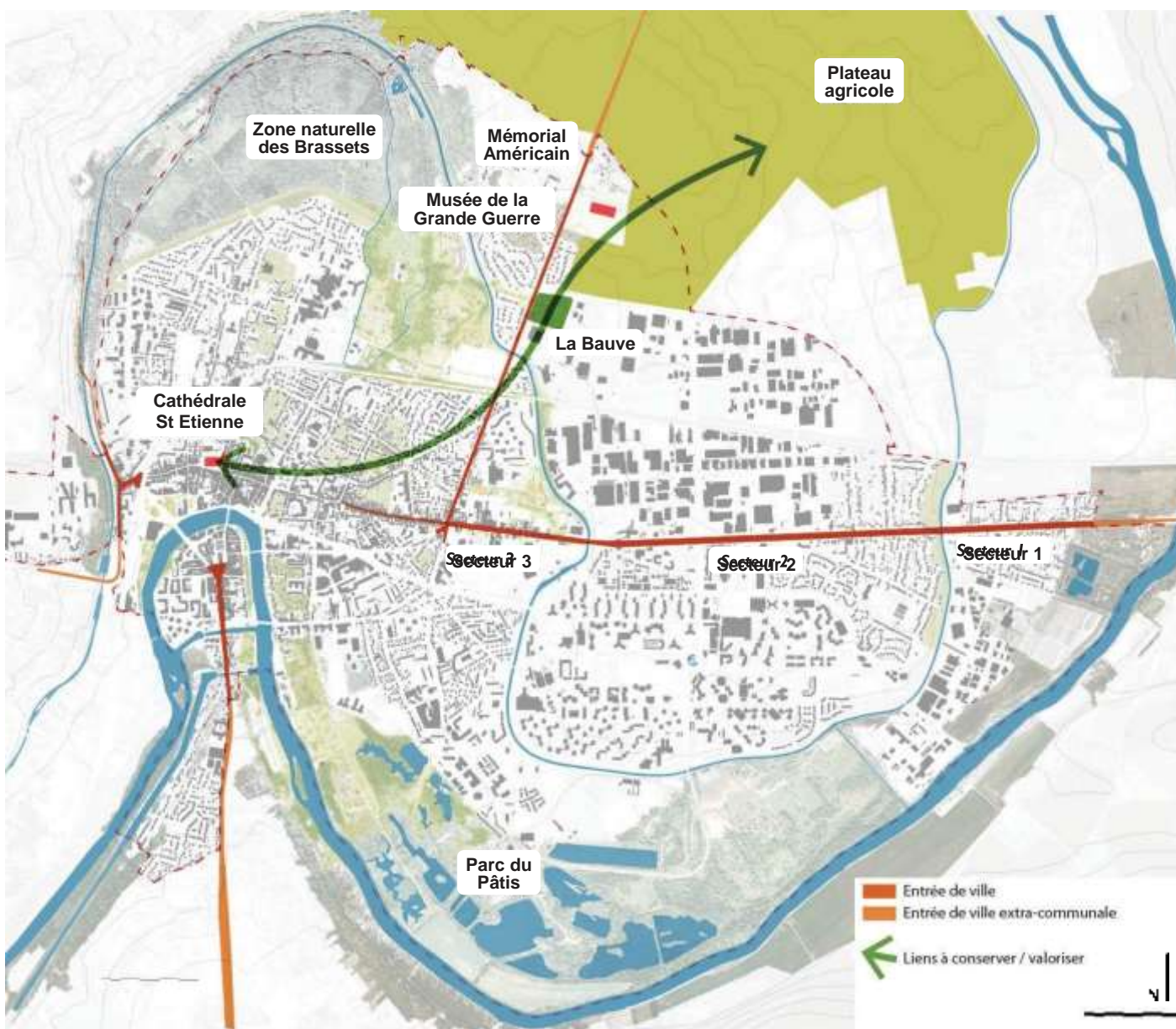
Elles portent également sur les espaces non bâtis du tissu urbain : espaces publics, jardins en cœurs d'îlots, espaces verts constitutifs de la qualité du cadre de vie.

Elles ont pour objectif de donner les conditions de mutation du paysage urbain, de permettre les aménagements en préservant les échappées visuelles sur les éléments majeurs, encourager l'ouverture sur le paysage et l'aménagement de continuités de cheminements (circulations « douces »)

Aussi, au sein du périmètre de l'AVAP, ces prescriptions s'appliquent aux aplats et éléments graphiques à dominante verte repérés sur le Plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines.

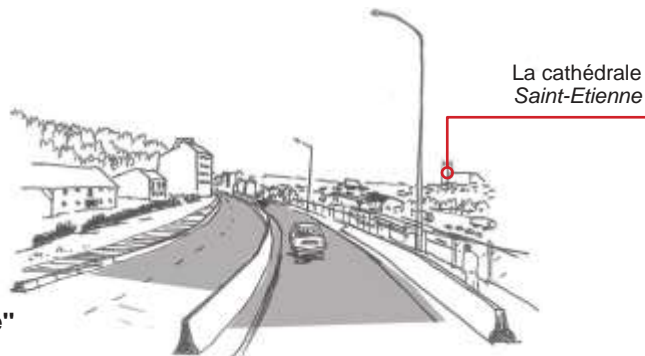
### II. 1 - PRÉSERVER LES LIENS AVEC LE PAYSAGE DU PAYS DE MEAUX

#### REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



## II. 1. a - Les entrées de ville

Les principales entrées de la commune : D603, Route de Varreddes (D405) et Avenue de Melun (N36), en position de belvédère, souffrent d'une mauvaise qualification de l'espace public. Le paysage des abords de ces axes est très encombré par de nombreux affichages publicitaires. Le manque de hiérarchie et d'organisation des zones commerciales brouille la lecture d'ensemble et rompt le lien visuel vers la vieille ville.



Une entrée de ville "autoroutière"

### Règle :

Le gabarit des axes doit être diminué, afin de réduire la présence de la chaussée. L'espace public devra offrir 3 modes de circulation : pédestre, cyclable, ou automobile. Les bordures des axes devront être plantées d'arbres.

### Illustration de la règle



✗ Un gabarit autoroutier effaçant la présence des canaux



✓ Une large place offerte aux déplacements doux

Le cas de la D603 est plus particulier, il se décompose en trois secteurs. Seul le troisième secteur, du canal de l'Ourcq au faubourg Saint Nicolas se situe dans le périmètre de l'AVAP. La topographie y est en pente, elle plonge depuis le canal vers le faubourg Saint Nicolas et présente une vue particulière, cadrée sur les prémices du centre historique.

### Règle :

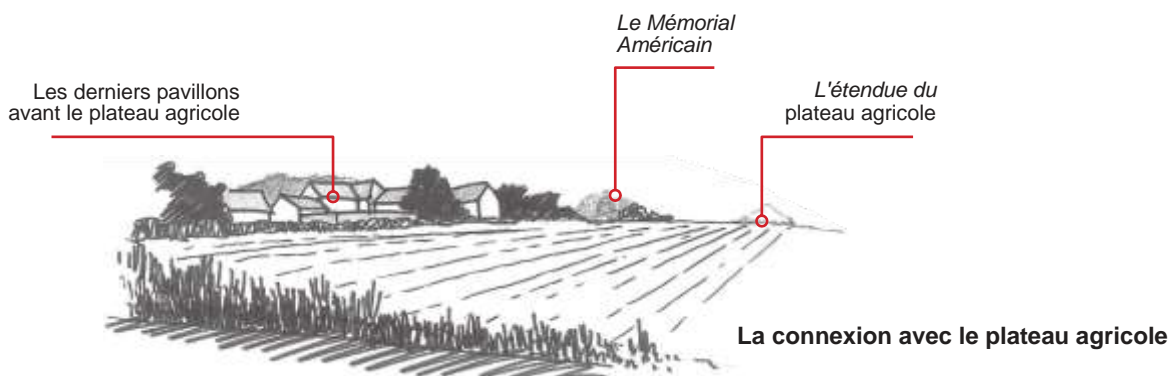
#### Entrée D603 - Secteur 3

Les alignements d'arbres prévus au projet d'éco-quartier prendront en compte l'intégralité de l'axe de la D603. L'harmonie entre les essences choisies et le port des ramures doivent assurer un guide depuis le pont de la Marne jusqu'au faubourg Saint-Nicolas. Le choix des essences devra en tenir compte de ce point.

## II. 1. b - Le lien avec le plateau agricole

Le quartier de la Bauve et de la Corniche est le dernier contact entre le milieu urbain et le plateau agricole de Chambry. La construction du Musée de la Grande Guerre, malgré la présence d'un vaste aménagement paysager a déjà contribué au pincement de ce lien.

La connexion entre le plateau agricole et le milieu urbain est un enjeu majeur pour la commune. Il est important de penser son urbanisation pour éviter une rupture de ce dernier lien entre le milieu rural et le milieu urbain autant pour l'échelle de la commune, que celle du territoire du pays de Meaux.

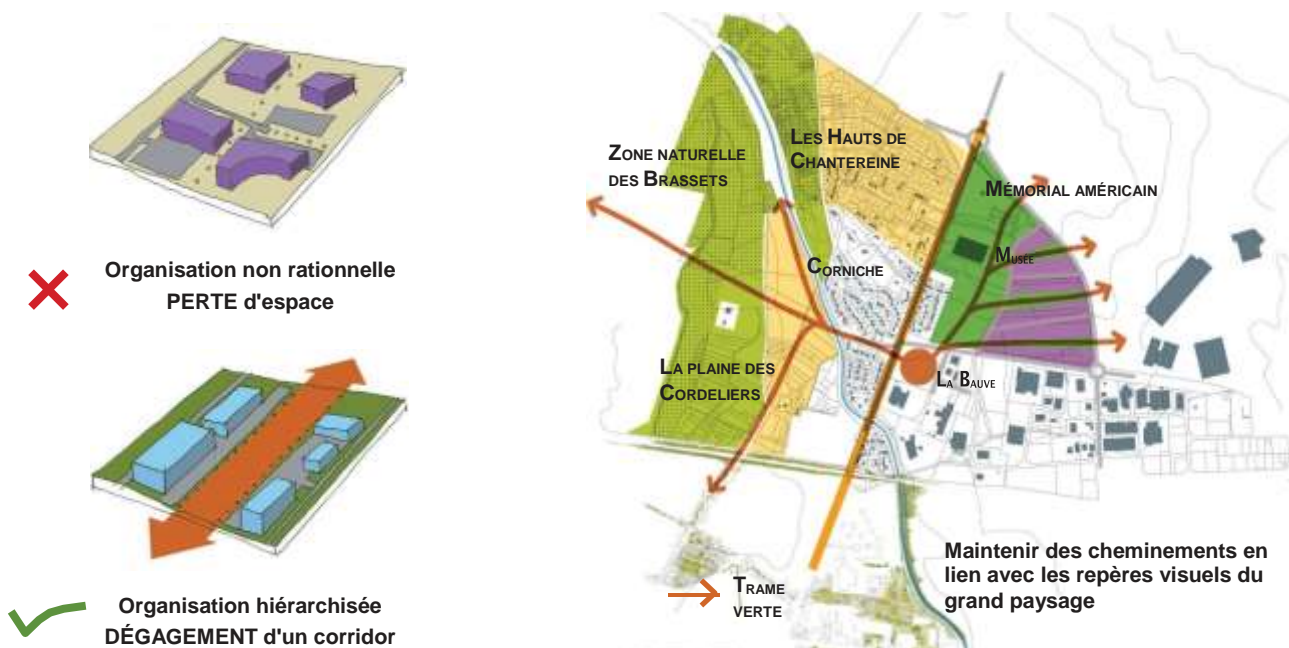


### Règle :

Tout projet devra penser une organisation des zones à bâtir, le plus proche du front de rue, pour dégager des cœurs d'îlots accessibles au public. Le projet de zone d'activités devra articuler les cœurs d'îlots avec le réseau de cheminements établi par la trame verte et bleue. Les cheminements en lien avec les repères visuels du grand paysage seront maintenus.

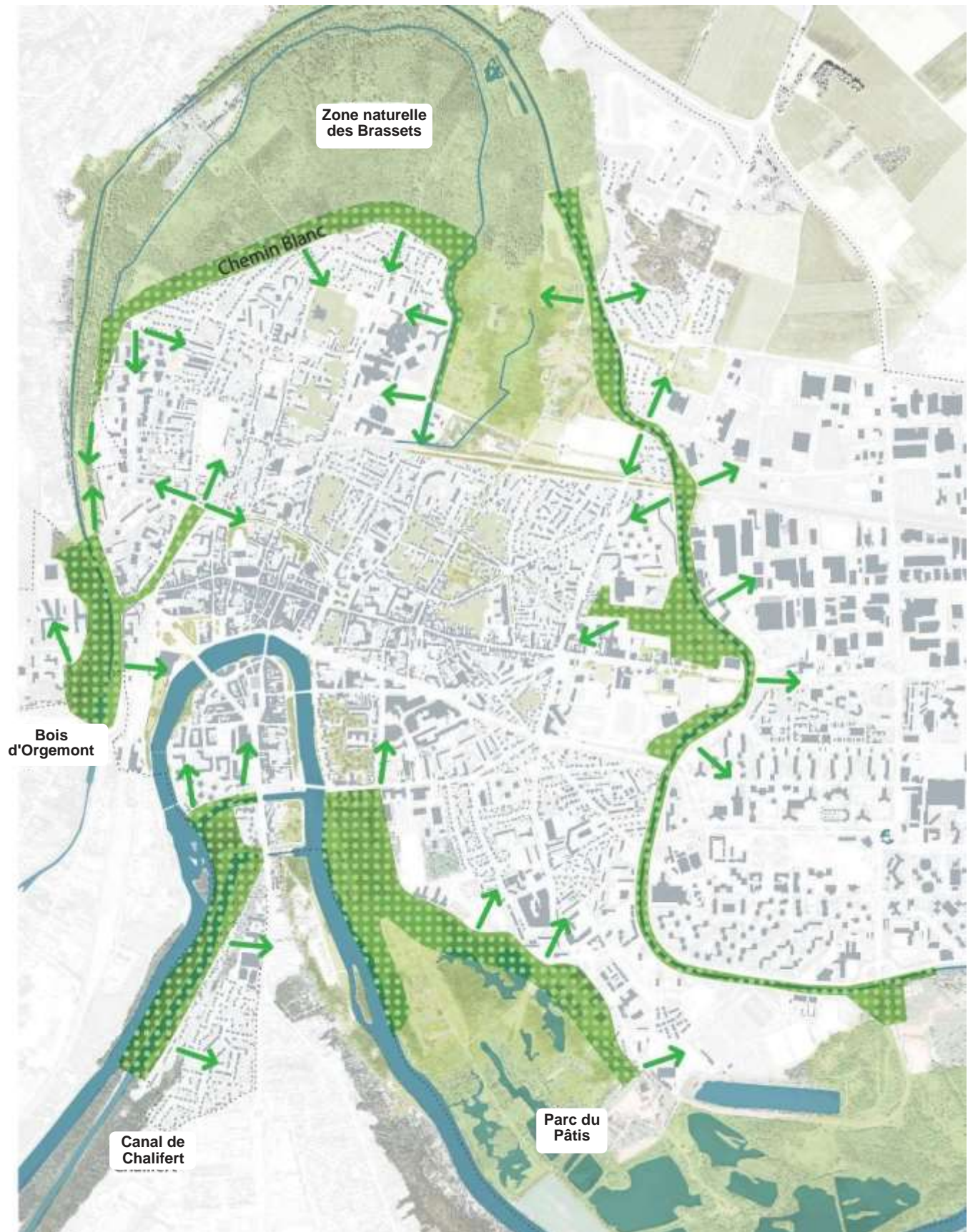
Tout nouveau projet devra répondre aux enjeux environnementaux notamment par l'apport de systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

### Illustration de la règle



## II. 2 - MODULER LA TRANSITION ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LA VILLE

### REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



Les parenthèses végétales qui enserrant le tissu urbain sont un des atouts majeurs de la ville. Celles-ci sont visibles en de nombreux points du centre-ville, mais aussi depuis les différents quartiers de la commune. Pourtant, l'étendue du vocabulaire des lisières de ces espaces, cultivés ou naturels, est rarement exploitée.

Le boisement présent sur le coteau d'Orgemont est très mal valorisé. Au contact direct des berges du canal de l'Ourcq, il est inexistant dans la composition urbaine de la ville.

La zone naturelle des Brassets, parenthèse végétale au Nord de la ville, est un lieu peu approprié par les Meldois car un nombre limité de cheminements parcourt le site. Suite à l'abandon progressif de l'exploitation forestière, une végétation spontanée dense s'est établie, abritant une faune riche. Le traitement actuel du Chemin Blanc, parcours plébiscité par les habitants, ne permet pas de lire une épaisseur englobant les quartiers résidentiels et la zone naturelle des Brassets. L'espace est alors découpé en trois entités distinctes en rupture les unes des autres.

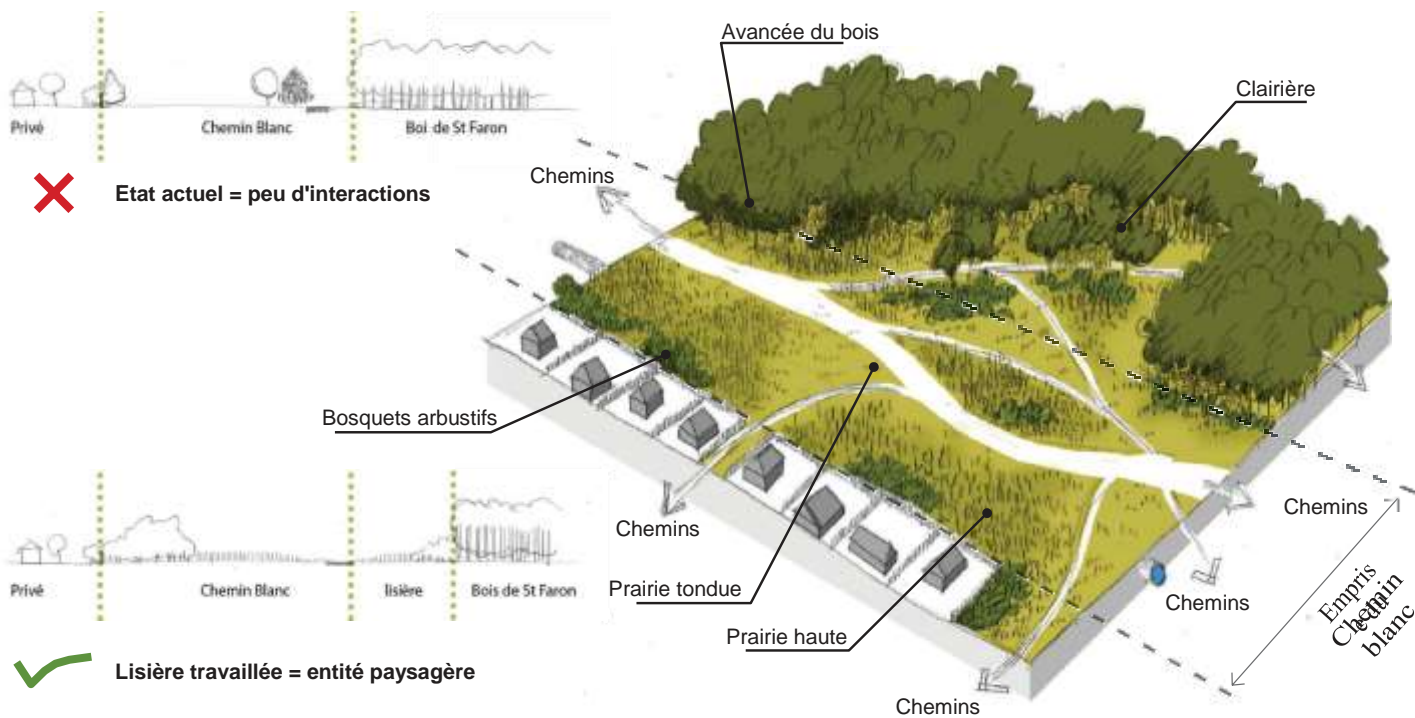
**Règle :**

Tout nouveau projet d'aménagement doit penser une scénographie de parcours afin de créer et d'établir une épaisseur permettant de lier les axes perpendiculaires et le chemin Blanc.

On respectera un certain nombre de principes :

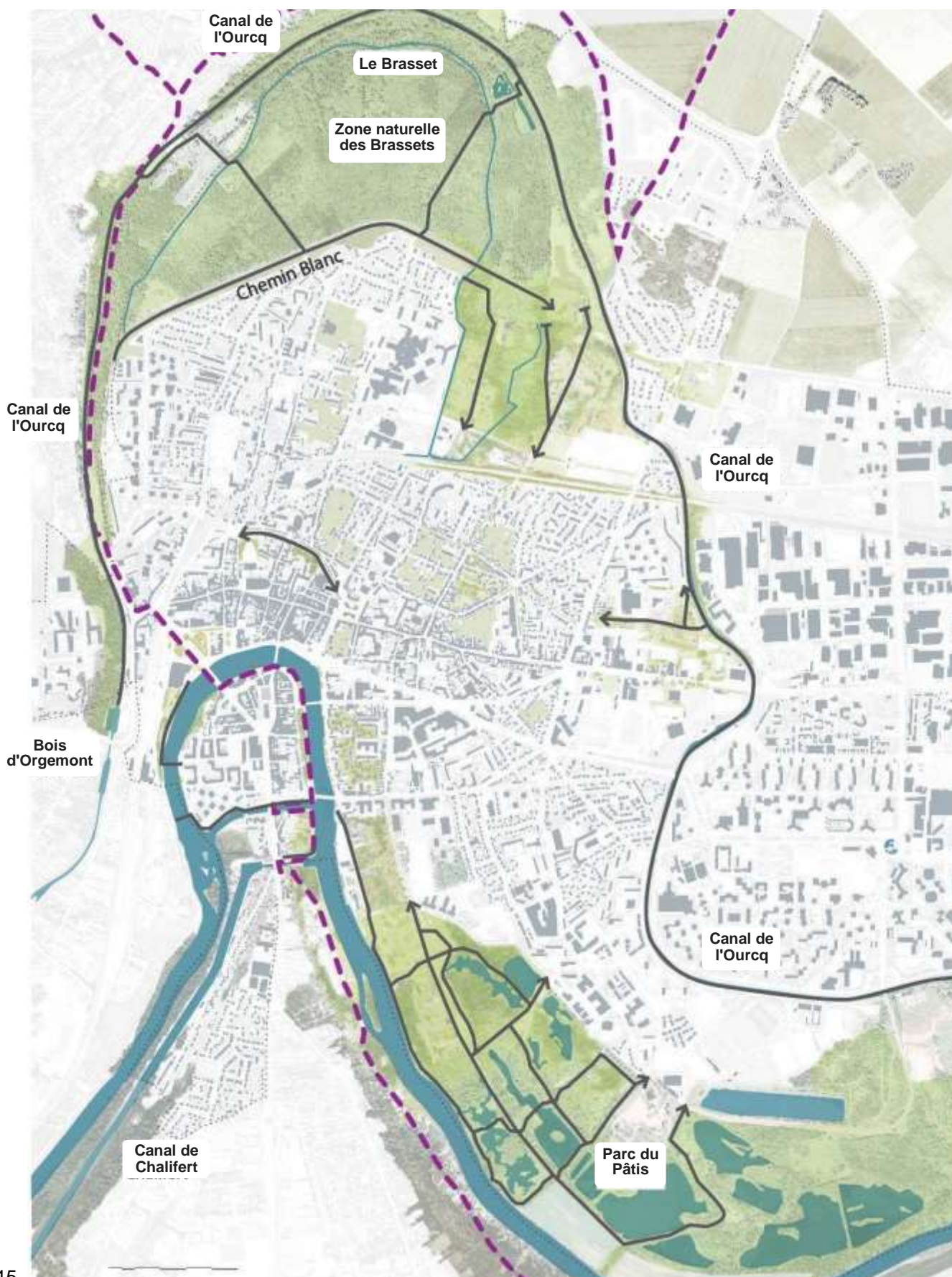
- réduire l'effet couloir que l'on constate aujourd'hui en utilisant un jeu de redans, composé avec la lisière du bois de la zone naturelle des Brassets.
- rompre avec la linéarité de la lisière du bois de la zone naturelle des Brassets par l'ouverture de clairières, création de mares.
- apposer de nouvelles circulations piétonnes en plus du chemin principal existant, dans le but de rompre avec la ligne droite, sans pour autant l'effacer.
- composer une limite progressive entre les parcelles privées et l'espace public. Cette limite se déclinera dans l'épaisseur de massifs arbustifs et/ou boisés, dont les essences végétales sont endémiques aux bois de la zone naturelle des Brassets.

**Illustration de la règle**



## II. 3 - CONFORTER LA CONTINUITÉ DES CHEMINEMENTS

### REPÉRAGE CARTOGRAPHIQUE



Le territoire urbain communal est irrigué par un réseau viaire relativement dense, qui s'affaiblit au contact des grands espaces naturels. Les chemins repérés en noir sur la carte présentent les rares cheminements en continuité entre les deux principaux milieux.

Le Parc du Pâtis, avec un maillage dense de circulation pédestre et/ou cyclable, permet un itinéraire alternatif entre les quartiers Dunant, Beauval et du centre-ville.

Le canal de l'Ourcq, ceinture bleue traversant les quartiers de Beauval, quartier Dunant, quartier Foch, La corniche, La Prairie des Cordeliers, la zone naturelle des Brassets, Le coteau d'Orgemont, manquent de lisibilité dans leur environnement urbain.

L'étendue de la zone naturelle des Brassets, reste peu identifiable du fait d'une faible irrigation de sentiers de promenade.

Les quais de Marne sont majoritairement alloués à l'automobile. Cela empêche leur qualification en espace urbain de qualité.

Parc du Pâtis



Canal de l'Ourcq



Quai de Marne



**Règle :**

Tout projet urbain devra établir un nouveau circuit en lien avec le réseau hydrographique présent sur la commune, pour mettre en évidence la présence de l'eau sous ses différentes formes. Cela permet la diversification des ambiances, qu'elles soient naturelles ou anthropisées.

Tout projet devra, dans les espaces naturels, mettre en valeur les différents milieux, par des aménagements adéquats: sentier accompagnant le réseau hydrographique à ciel ouvert, poste d'observation hors sol dans les zones humides...

**Illustration de la règle**

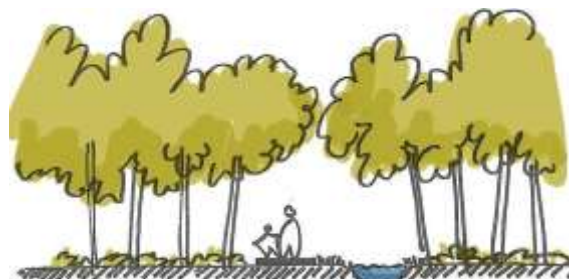


Exemple de sentier dans la zone naturelle des Brassets

**Proposer différents biotopes**



Un milieu aquatique ouvert : roselière, saules



Un milieu aquatique fermé : laîche des marais, cornouillers



**Règle :**

Tout nouveau projet urbain devra créer une meilleure interaction des croisements viaires et hydrographiques et une connexion plus aisée entre les cheminements hérités des trames Vertes et Bleues.

**Illustration de la règle**



### III - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES URBAINES

**Les règles énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur des composantes urbaines de la ville, s'appliquent à des ensembles repérés sur le plan de mise en valeur des composantes urbaines et paysagères par des aplats et éléments graphiques à dominante rouge-orangé.**

#### III. 1 - ASSOCIER DENSITÉ URBAINE ET INTIMITÉ DES JARDINS

La partie Est du territoire communal est occupée par le faubourg Saint-Nicolas et la prairie des Cordeliers. Il s'agit d'un territoire qui était fortement marqué par la présence de l'eau (résidu de l'ancien lit primaire de la Marne, qui persiste dans le Brasset) qui a permis le développement d'activités maraîchères.

Ces deux quartiers ont cependant connu une évolution différente : le Faubourg Saint Nicolas a pris un caractère urbain tandis que la prairie des Cordeliers reste marquée par un paysage naturel.

##### III. 1. a - Le Faubourg Saint Nicolas

Le faubourg Saint Nicolas a été très tôt urbanisé de par sa situation à l'interface du centre ancien intra-muros et des surfaces cultivables situées à l'Est de la ville.

Ces activités agricoles sont à l'origine du développement de fermes et de maisons de maraîchers suivant une implantation spécifique dans le parcellaire, tandis que la mise en culture des cœurs d'îlots a généré un réseau de sentes piétonnes pour faciliter l'accès depuis les routes et les chemins.

De nos jours, le faubourg a complètement perdu ses fonctions agricoles mais présente néanmoins des caractères d'origine rurale qui lui sont propres et qui méritent d'être mis en valeur :

- les cours communes, passages sous porches, portes charretières,
- les sentes et les jardins en cœur d'îlot.

#### Règle :

Les espaces non bâtis du faubourg Saint-Nicolas seront mis en valeur :

##### **Cours des fermes, passages sous porches et portes charretières :**

Ils feront l'objet d'un projet global de mise en valeur qui consistera en :

- la restauration des sols pavés. Ils devront être composés en fonction des traces pavées persistantes et notamment des caniveaux d'évacuation des eaux pluviales qui seront conservés selon leurs dispositions anciennes, de manière à faciliter l'évacuation des eaux de ruissellement et éviter leur stagnation au niveau des portes cochères. Le revêtement de sol pavé sera restitué s'il a été déposé ou masqué par la pose d'un enduit ciment. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : la pose des pavés de grés appareillés à joints coupés s'effectuera sur un lit de sable, les joints de liaison pourront être garnis au sable ou au mortier sec.

Les dimensions des pavés employés pour la restauration d'anciens pavages seront identiques à celles des pavés encore en place. Le nombre des émergences sera limité au minimum strictement nécessaire à l'exploitation des réseaux. L'implantation des regards de visite d'assainissement sera adaptée au calepinage du pavage. Les éventuels chasse-roues seront conservés.

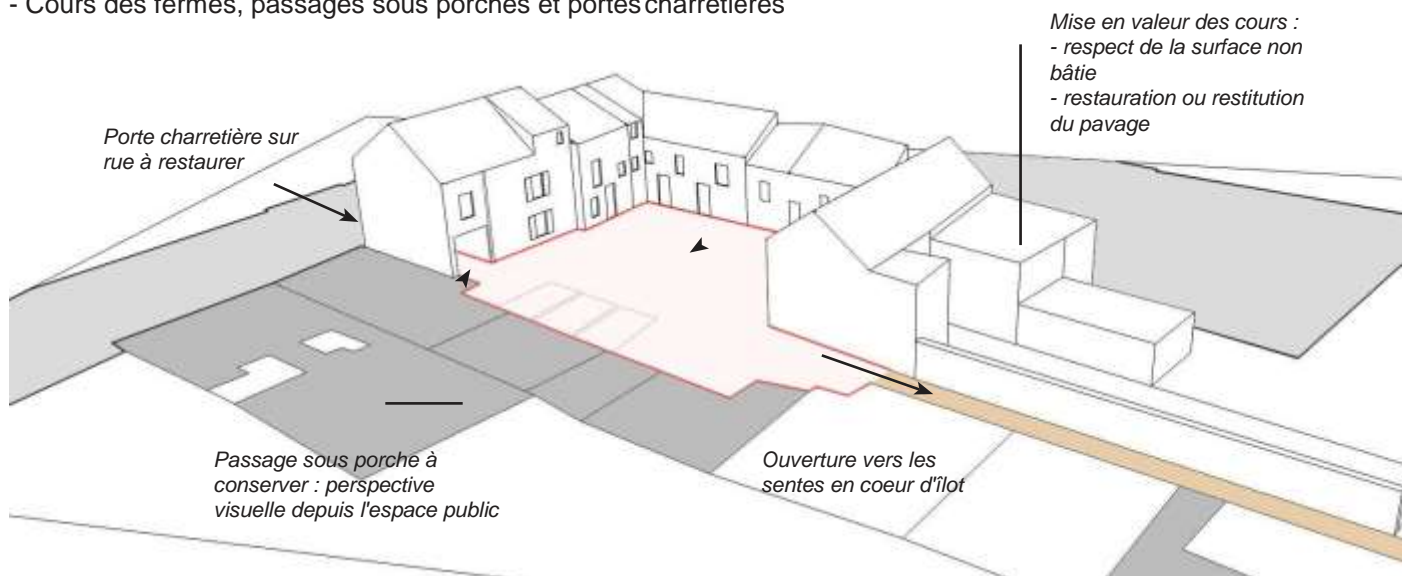
- la préservation des passages sous porches et portes charretières.

- Sentes et jardins en cœur d'îlot : On optera pour les essences locales et tout ce qui pourra rappeler le passé agricole et maraîcher de Meaux. Toute construction nouvelle y est interdite. La démolition et la reconstruction d'édicules annexes peu satisfaisants ainsi que l'extension du bâti existant (vérandas, abris de jardins...) seront autorisées sous certaines conditions (cf.3.5- b).

- Les murs transcrivant un parcellaire ancien d'origine rurale seront conservés. La démolition des murs de clôture anciens est interdite. Dans le cas d'un regroupement de parcelles, les murs de clôture anciens pourront être percés d'une ou plusieurs portes permettant un passage piéton ou l'accès d'un véhicule.

### Illustration de la règle

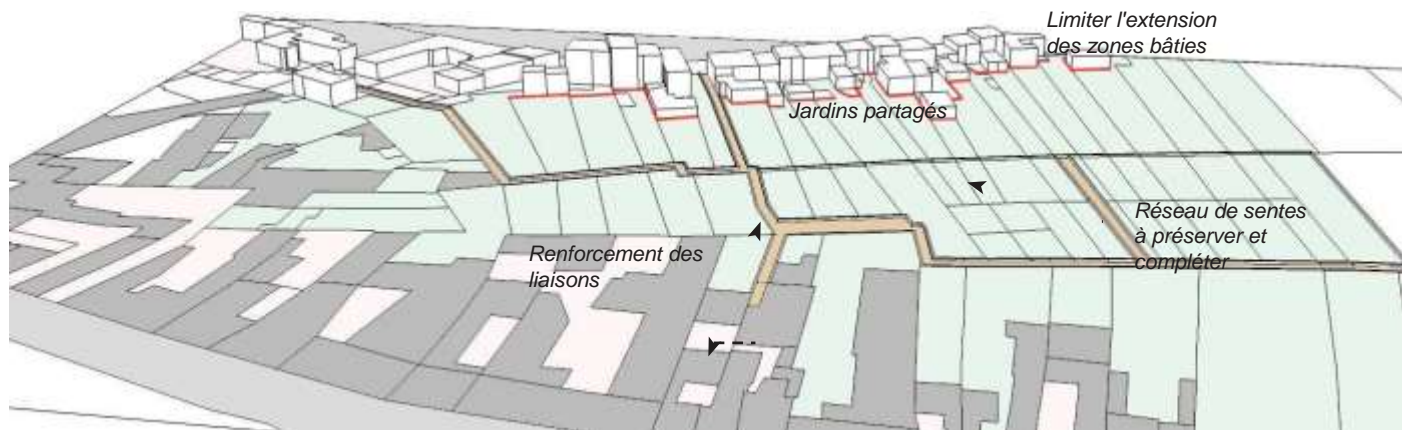
- Cours des fermes, passages sous porches et portes charretières



### Recommandations

La démolition des constructions annexes, sans qualité architecturale, édifiées dans les passages ou au sein des cours est encouragée afin de redonner la lecture de la surface non bâtie et de renforcer les perspectives depuis l'espace public.

- Sentes et jardins en cœur d'îlot



### Recommandations

Les jardins en cœur d'îlot sont aujourd'hui uniquement accessibles par les habitants des maisons dont ils dépendent. Dans le cadre d'un projet et selon les opportunités, un redécoupage de ces jardins serait envisageable pour un usage plus partagé par la population : implantation de jardins collectifs dont les plantations spécifiques, en rapport avec la tradition maraîchère, pourraient permettre le développement d'un outil pédagogique (écoles, centres de loisirs...) L'accès à ces jardins pourrait se faire depuis l'espace public par le réseau de sentes existant et complété. Ces sentes pourraient être aménagées entre les parcelles pour permettre un dégagement visuel sur l'ensemble du cœur d'îlot. Dans les autres îlots relativement épais, on pourra chercher à créer des cheminements traversants, ces circulations douces pouvant renforcer les liaisons inter-quartiers voire établir de véritables continuités viaires.

### III. 1- b - La prairie des Cordeliers

La prairie des Cordeliers, isolée du faubourg Saint Nicolas par la voie de chemin de fer et par la création du nouveau cimetière, reste un territoire enclavé et peu relié au reste de la commune depuis la moitié du 19ème siècle. Paradoxalement cet isolement a permis la conservation de nombreux caractères paysagers.

De nombreuses parcelles de la prairie des Cordeliers, sont occupées par des jardins maraîchers. On note également la présence d'un boisement, résultant de l'enfrichement des anciennes exploitations maraîchères abandonnées. Cette masse arborée, crée le prolongement du bois de la zone naturelle des Brassets vers le faubourg Saint Nicolas.

Les lieux sont également marqués par la présence de l'eau. Ancienne boucle de la Marne, la prairie des Cordeliers comporte aujourd'hui deux cours d'eau permanents mineurs et des cours d'eau temporaires, apparaissant lors de pluies soutenues. Plusieurs anciens chemins permettant d'accéder aux jardins et aux parcelles boisées.



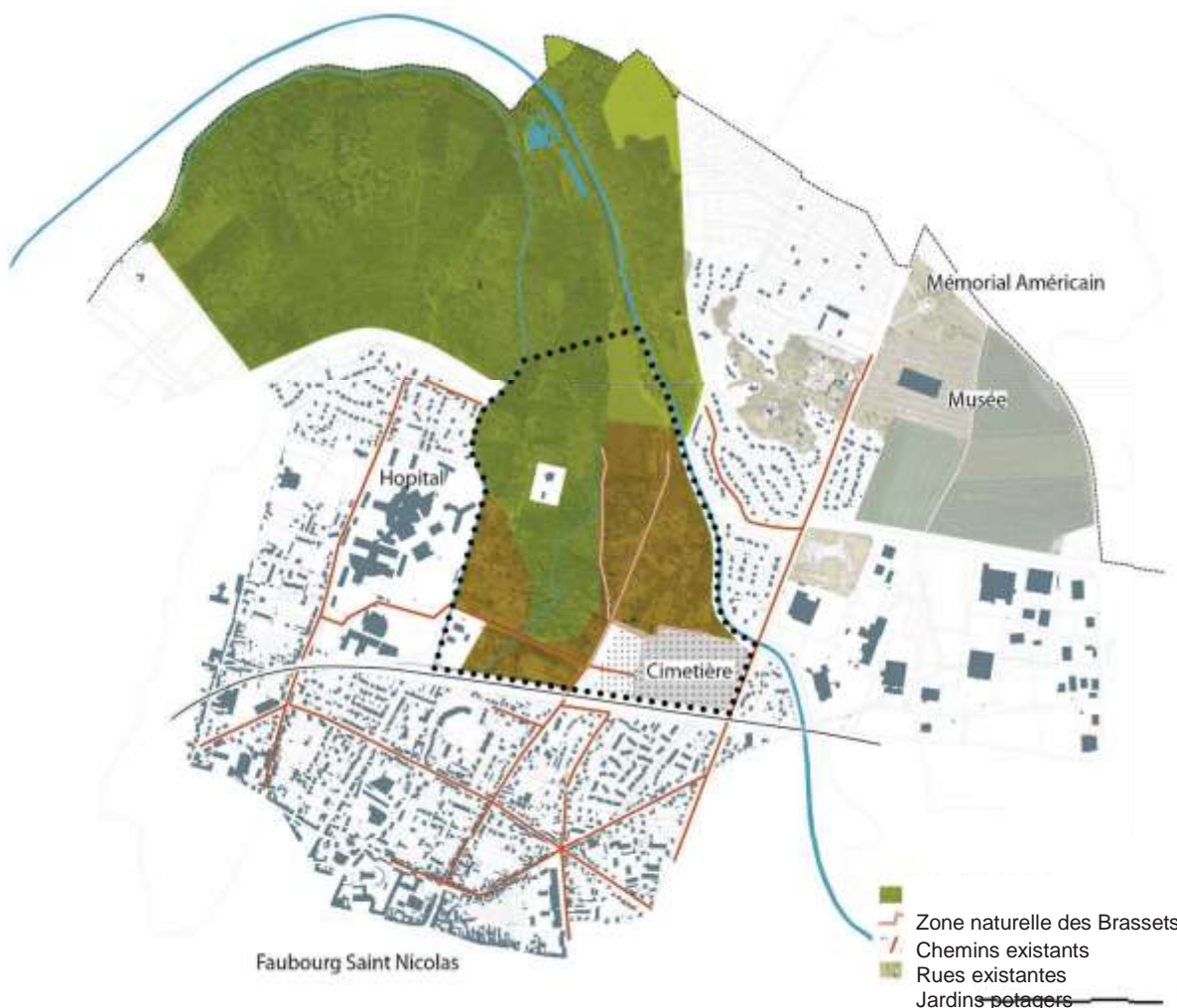
Le Brasset dans une végétation dense



Le chemin de la justice, axe principal de la prairie des Cordeliers



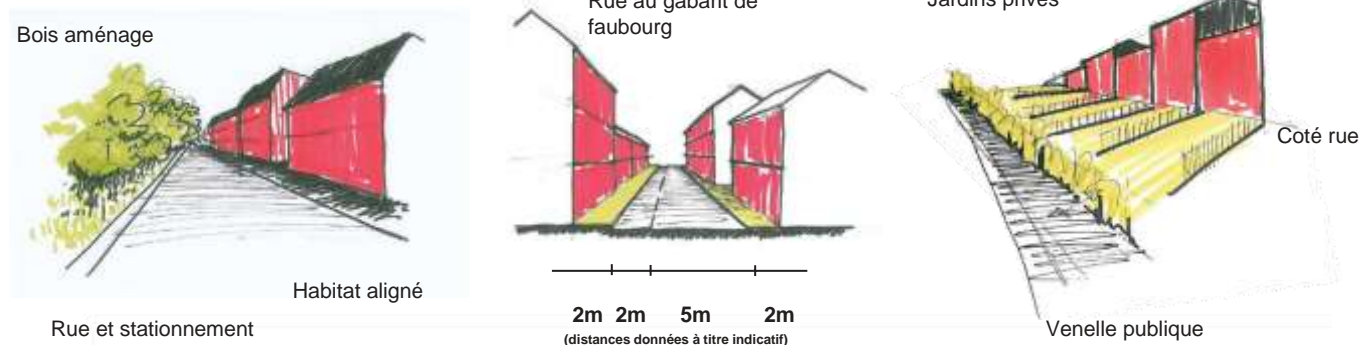
Les jardins potagers de la prairie des Cordeliers



**Règle :**

L'urbanisation dans la Prairie des Cordeliers devra s'inscrire selon le tracé viaire ancien hérité de l'activité maraîchère du quartier.  
 Les nouvelles constructions seront alignées à la rue, en reprenant les particularités du tissu urbain du Faubourg Saint Nicolas, dans le but d'assurer une continuité urbaine avec celui-ci.  
 On prendra en compte des gabarits de chaussée étroits, comportant du stationnement latéral, pour conserver et identifier un caractère urbain de type "centre-ville", "ville dense".  
 Tout nouveau projet urbain devra inscrire un réseau de venelles piétonnes et cyclables publiques sur l'ensemble du secteur pour s'accorder au maillage du réseau établi par les trames Verte et Bleues.

**Illustration de la règle**



### III. 2 - REDONNER UNE IDENTITÉ AUX ESPACES PUBLICS MAJEURS

Les espaces publics sont des éléments essentiels du cadre de vie et de l'image de la ville. Le paysage urbain de Meaux est marqué par une grande diversité d'espaces publics. Outre les voies de circulations qui structurent la ville, des espaces publics « majeurs » (places, larges avenues, quais...) remplissent d'autres fonctions urbaines. Ils constituent aujourd'hui un des aspects du patrimoine urbain de la ville de Meaux et contribuent à son identité. C'est pourquoi, ils font partie intégrante de l'AVAP et de son règlement.

Au travers du programme d'action Plan Marshall et de la charte des espaces publics pour le cœur de ville, élaborée à l'initiative de la commune, des travaux ont d'ores et déjà été menés en 2010 sur le quartier Saint Nicolas en vue de requalifier l'axe structurant du faubourg et sur le quartier « cathédrale » pour valoriser la liaison piétonne entre la gare et le centre-ville. En 2011, l'action s'est poursuivie sur la rue du Tan et en 2012-2013, sur l'esplanade de la cathédrale.

Deux axes de réflexion sont proposés :

l'harmonisation de certains principes d'aménagement dans un tout unique et cohérent (mobilier urbain, plantations d'alignement...),

la déclinaison de préconisations spécifiques, en fonction de l'origine plus ou moins ancienne de l'espace public et de la physionomie dégagée.

Les règles énoncées ci-après veillent donc à ce que tout projet d'espace public puisse prendre en considération le territoire et son histoire, sans pour autant figer la ville que chaque période construit et renouvelle. Les projets, à travers des options contemporaines voire innovantes, aptes à dialoguer avec l'histoire des lieux, devront être encouragés au sein de l'AVAP. Les espaces publics représentant un enjeu important ont été repérés sur le plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines par des points et des éléments graphiques de couleur rouge.

#### III 2. a - Les espaces publics de l'ancien régime

On distingue :

les places organisées autour d'un édifice majeur : place Saint Etienne, place des Halles et place du Temple Ces places ont une origine ancienne liée à leur fonction de lieu de rassemblement économique ou culturel. Elles se caractérisent par un faible dégagement par rapport à l'édifice (à l'exception de la place du Temple où des démolitions ont permis d'obtenir un peu plus de recul) et présentent une forme irrégulière. L'espace de la place est bien délimité par les fronts bâtis qui la bordent,

les places prenant la forme d'un carrefour urbain : place Darnétal, place Saint Maur. Elles sont généralement de petite dimension et se distinguent des rues par leur forme. A l'instar du type précédent, elles sont bordées par des fronts bâtis singularisant particulièrement leur volume,

les places modifiées ou créées par l'évolution du tissu urbain. Il s'agit soit de places plus anciennes dont la volumétrie a été modifiée, changeant ainsi leurs caractéristiques, soit de places créées dans le tissu urbain ancien à l'emplacement de parcelles dont le bâti a été détruit. L'absence d'identité de ces lieux est révélée dans l'absence de dénomination (à l'exception de la place Henri Moissan). Ils restent souvent dédiés au stationnement automobile et leur aménagement est médiocre.

#### **Règle :**

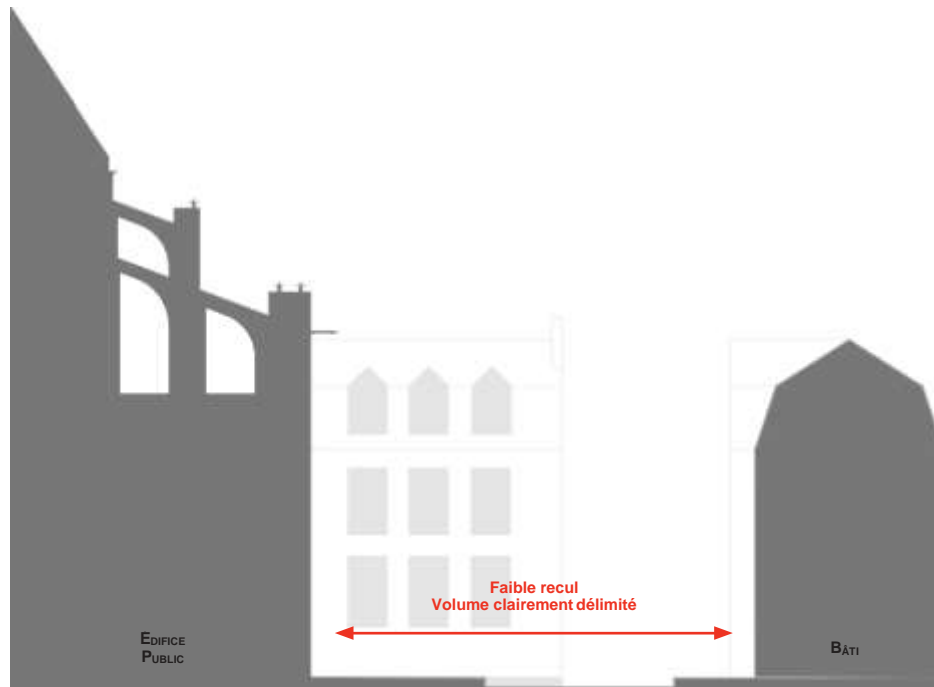
Les places d'origine ancienne, repérées en plan par un point rouge, seront mises en valeur. Leur aménagement : création d'aires de stationnement, mise en œuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, devront s'intégrer dans un projet d'aménagement global.

Le parti d'aménagement de ce projet reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la place dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
- respecter une sobriété des formes et une unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue. Sauf impossibilité technique avérée, l'éclairage public sera réalisé sur console pour conforter la continuité de l'alignement sur rue.

## Illustration de la règle

- Place organisée autour d'un édifice majeur



- Place prenant la forme d'un carrefour urbain



### III .2- b- Les espaces publics du 19e siècle

On distingue :

les places aménagées sur des espaces non urbanisés : place Lafayette, place de l'Hôtel de ville et place Henri

Elles ont une forme relativement géométrique (carrée ou rectangulaire) et ont des dimensions plus importantes que les places datant de l'ancien régime. Les fronts bâtis qui les bordent structurent moins nettement leur volume. Leur surface leur permet en revanche d'accueillir des plantations d'alignement.

les boulevards créés sur les anciennes douves bordant l'enceinte médiévale : cours Pinteville et boulevard Jean Rose. Souvent débutés pendant l'ancien régime, ces aménagements s'achèvent au cours du 19ème siècle. Les boulevards créés présentent des largeurs importantes (entre 20 et 40 mètres). Cette largeur permet un espace partagé entre la chaussée, une zone réservée aux piétons et parfois un espace de stationnement. Ces espaces se caractérisent par un rapport cohérent entre hauteur de bâti et largeur de boulevard.

les quais de la Marne : Même si ces aménagements ont eu lieu sous l'ancien régime pour la rive gauche, ceux de la rive droite datent du 19ème siècle. Ils présentent un profil relativement similaire, avec des largeurs comprises entre 15 et 25 mètres. Ils se caractérisent par une dissymétrie des éléments structurants l'espace : à un front bâti fait face le «vide» de la rivière. Sur certains quais ce vide est occulté par la présence de plantations d'alignement, ce qui au-delà de l'agrément permet de mieux individualiser le volume dégagé.

#### **Règle :**

Les aménagements de ces places, boulevards et quais : création d'aires de stationnement, mise en œuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, s'intégreront dans un projet d'aménagement global, dont le parti reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la voie prise dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

Dans le cas de plantations d'alignement, celles-ci seront renforcées ou restituées. L'essence en place sera conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences exogènes de type palmier sont interdites.

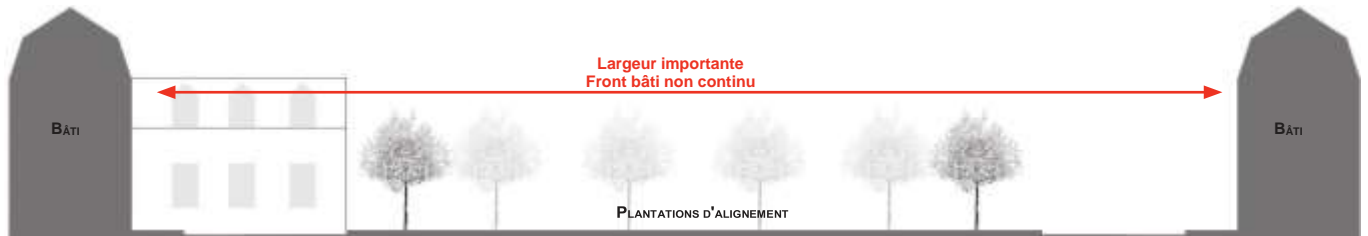
Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des sujets, les alignements seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. Les plantations d'alignement respecteront la géométrie des rues et des fronts de rue. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

Le talus Snfc qui borde le cours Pinteville impacte la physionomie de l'espace public. Une réflexion sera menée sur son aménagement en cohérence avec un projet urbain prenant en compte l'ensemble du cours.

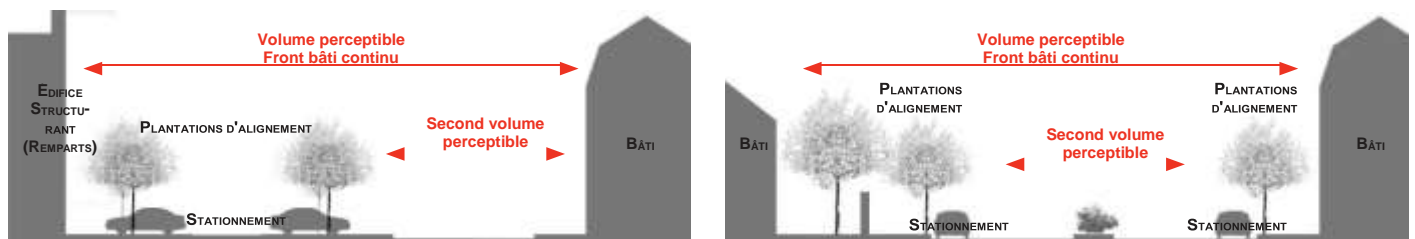


**Illustration de la règle**

- les places aménagées sur des espaces non urbanisés



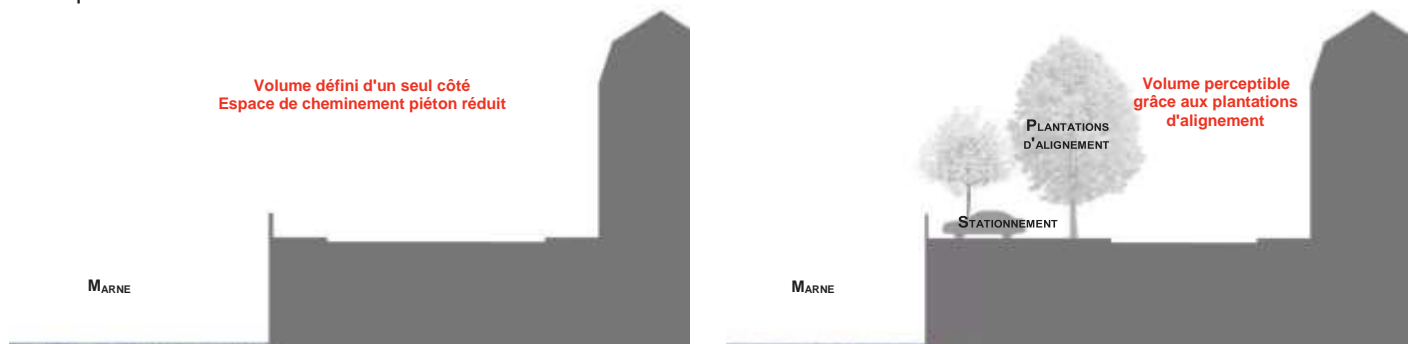
- les boulevards créés sur les anciennes douves bordant l'enceinte médiévale



- le talus Sncf bordant le cours Pinteville



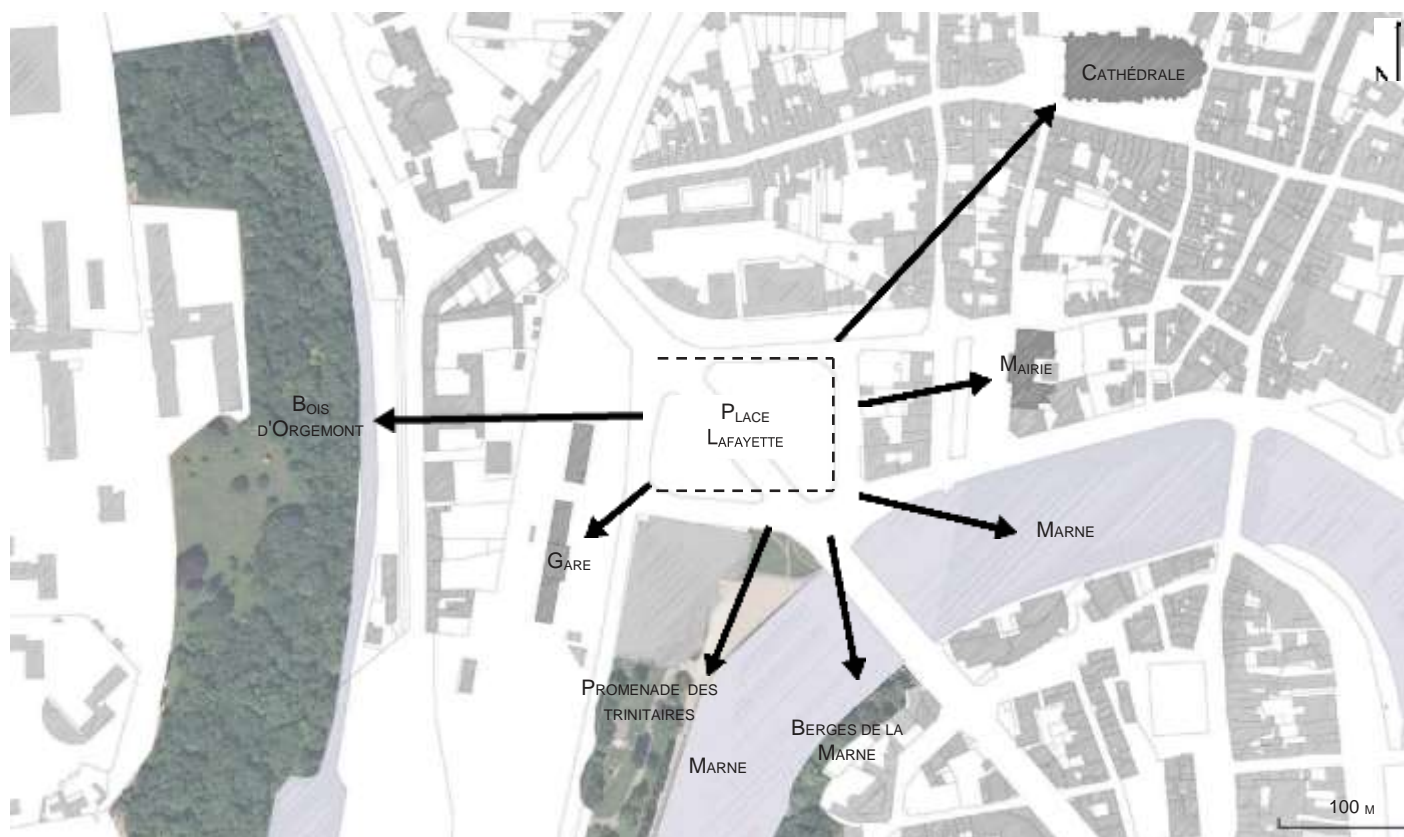
- les quais de la Marne



## Recommandations

*Certaines voies ou lieux ont été repérés comme représentant un enjeu en terme d'espace public. De même, certains espaces comme la place Lafayette sont apparus comme pouvant constituer des potentialités de mise en valeur et ont été repérés en plan comme tel.*

*Aussi, leur aménagement pourrait-il faire l'objet d'études, prenant en considération l'histoire du lieu, les perspectives urbaines générées, les usages actuels et à venir.*



## Exemple de la place Lafayette

*Le recul que procure la place doit être utilisé afin de développer un panorama sur l'éventail du patrimoine de Meaux. L'aménagement de la place Lafayette tiendra compte des éléments patrimoniaux qui sont au premier plan et interagissent directement avec la structure de la place (gare, Marne...), mais aussi ceux qui se trouvent en arrière-plan et qui ont une influence plus mineure sur ses dispositions (cathédrale, mairie, bois d'Orgemont...)*

### III. 3 - STRUCTURER ET AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC

Le bâti longeant les rues présente deux types d'implantations par rapport à l'espace public : à l'alignement ou en retrait. Cette implantation est un facteur de structuration du paysage urbain mais également de l'espace public. Ces deux types d'implantations sont fortement liés à l'histoire de la ville.

Implantation à l'alignement sur rue. Elle s'observe essentiellement sur les voies des centres d'urbanisation anciens (Ville épiscopale, Quartier du Marché et Faubourg Saint Nicolas) et sur les voies rayonnantes issues de ces lieux.

Implantation du bâti en retrait de la voie. Elle est majoritaire dans la plupart des secteurs urbanisés au 19ème et 20ème siècle (notamment quartier de la République). Dans ces secteurs, certaines rues, dont le gabarit l'autorise, ont fait l'objet d'un aménagement avec des plantations d'alignement qui agrémentent l'espace public.

Aujourd'hui ces deux types de fronts bâtis perdurent mais présentent des désordres importants quant à leur continuité. La continuité de certains fronts bâtis à l'alignement sur rue a été altérée par l'implantation d'un bâti en retrait sur une ou plusieurs parcelles créant une rupture. Certaines plantations d'alignements sont mitées. Leur discontinuité altère la cohérence du paysage urbain.

#### Règle

Afin de renforcer la cohérence du paysage urbain, on confortera ou rétablira les continuités bâties ou paysagères qui conduisent le regard le long des rues.

- Cohérence des fronts bâtis. On se référera à l'article 3.5 relatif aux hauteurs et implantation des constructions déclinées en fonction des différents types de tissus urbains rencontrés à Meaux.
- Cohérence paysagère : Dans le cas de voies présentant ou ayant présenté des plantations d'alignement, celles-ci seront renforcées ou restituées. L'essence en place sera conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences exogènes de type palmier sont interdites.

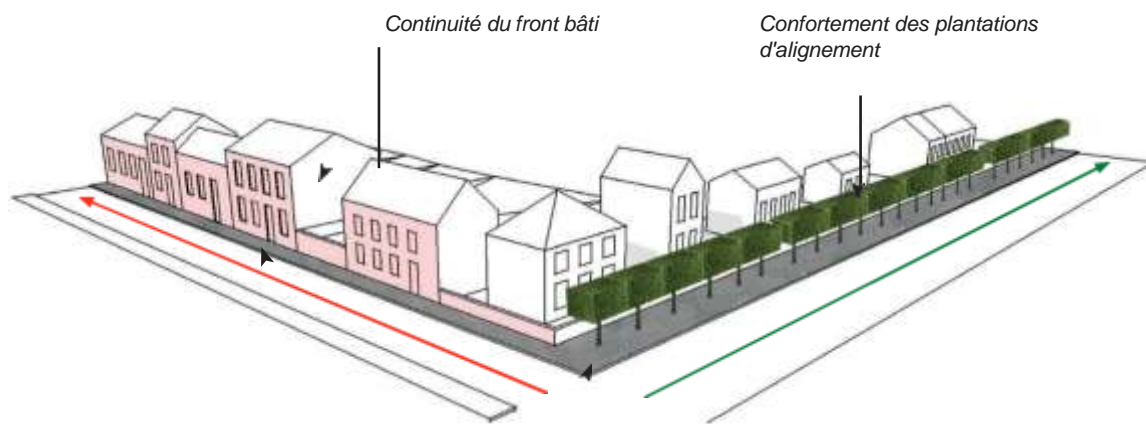
Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des sujets, les alignements seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement.

Les aménagements de ces voies : création d'aires de stationnement, mise en œuvre de revêtements de sol, réseaux de distribution, installation de mobilier urbain support ou non d'éclairage public, plantations d'arbres, s'intégreront dans un projet d'aménagement global, dont le parti reposera sur les principes suivants:

- respecter une homogénéité de traitement des revêtements de sol à l'échelle de la voie prise dans son ensemble, en évitant de fragmenter l'espace public par la multiplicité des types de matériaux.
- privilégier la sobriété des formes et l'unité de style du mobilier urbain, et éviter sa prolifération en limitant le nombre et en composant son implantation de façon à ne pas altérer les rythmes déterminés par les façades des fronts de rue.

Dans les rues ne présentant pas de plantations d'alignement, la continuité peut être assurée par la végétation des jardins situés en front de rue associée à un mur de clôture. Cette disposition devra être pérennisée. (cf paragraphe 3.5- c relatif aux murs de clôture).

## Illustration de la règle



Confortement des continuités  
bâties ou paysagères qui  
conduisent le regard le long  
des rues

### III. 4 - COMPOSER AVEC L'ANCIENNE STRUCTURE PARCELLAIRE

Les quartiers les plus anciens de la ville montrent la persistance d'un tissu urbain hérité de l'ancien régime. Sa préservation est en partie due à la faible évolution des tracés viaires depuis le 18<sup>ème</sup> siècle.

Si la structure urbaine est globalement plutôt bien préservée, l'analyse de l'évolution du parcellaire montre une certaine évolution du parcellaire qui va des plus mineures (remembrements en fond de parcelle entre plusieurs propriétés ou alignements de voirie amputant ou augmentant les parcelles...) à des mutations plus importantes : divisions ou regroupement des anciennes parcelles médiévales étroites pour constituer des emprises foncières plus adaptées aux exigences de construction de notre époque.

Parallèlement à cela, certains tissus ont été fortement altérés entraînant la disparition de la structure urbaine. Cela concerne indistinctement tous les quartiers et leur origine est multiple : démembrement des grandes parcelles religieuses, construction d'équipement public, percement de nouvelles voies, ou aménagement d'un quartier entier (ZAC Luxembourg, Ilot de la Mairie, HLM rue Saint Rémy) etc...

La gestion du parcellaire nécessite certes une certaine flexibilité afin de permettre une évolution de celui-ci, mais certaines règles sont néanmoins nécessaires afin de préserver la structure urbaine de la ville.

#### Règle

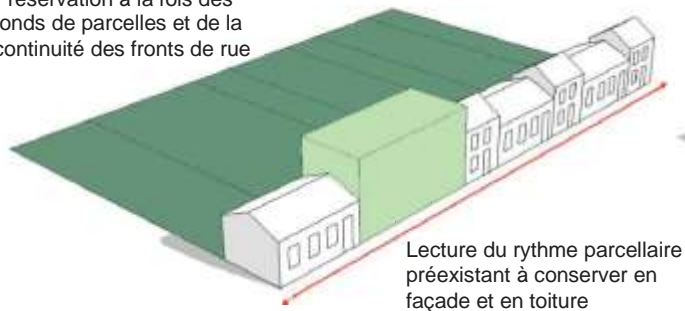
Dans les quartiers où la densité du bâti sur la parcelle est élevée, les regroupements de parcelles sont autorisés sous réserve de respecter la constitution du tissu urbain.

- En cas d'opération d'ensemble de construction neuve, on devra intégrer la lecture du parcellaire ancien en façade et en toiture sur rue, en reprenant et affirmant le rythme du parcellaire préexistant. Cela sera matérialisé soit par une ornementation (moulure, bandeau...) traitée de manière non uniforme, soit par une légère différence de traitement de la façade, voire une légère différence de volumétrie.
- Lorsqu'il s'agit d'opération conservant le bâti existant, on préservera ou restituera le cas échéant la lecture des caractéristiques propres de chaque façade.

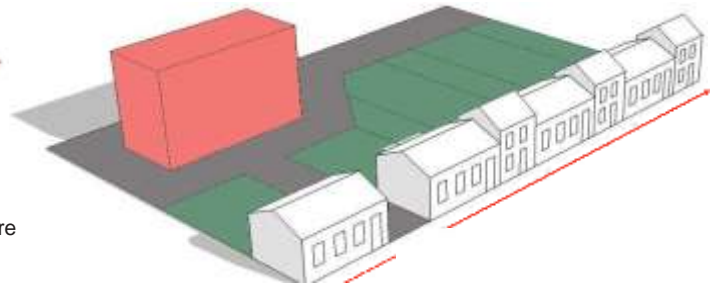
Dans les quartiers où, au contraire la densité du bâti est plus faible, les modifications parcellaires se limiteront à une division du parcellaire existant.

#### Illustration de la règle

Préservation à la fois des fonds de parcelles et de la continuité des fronts de rue



Lecture du rythme parcellaire préexistant à conserver en façade et en toiture



Disposition de regroupement de parcelles à adopter



Disposition de regroupement de parcelles à ne pas adopter

### III. 5 - ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU BÂTI ANCIEN: HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSION DU BÂTI EXISTANT

L'analyse du tissu urbain meldois met en évidence une évolution du bâti liée à :

la pression foncière (accentuée au sein des quartiers à proximité du centre) qui provoque un morcellement du foncier, l'évolution des usages quant à la taille des habitations.

Dans le centre ancien, qui montre une densité bâtie très importante, les surfaces libres sont rares. Si la question des extensions ne se pose pratiquement pas, en revanche celle des surélévations est très présente. Dans les quartiers périphériques où la pression foncière est moins importante et où la plupart des maisons possèdent un jardin, la question des extensions est récurrente et peut être une source d'altérations tant pour la qualité du bâti que pour le paysage urbain.

L'évolution du bâti ancien ne peut être envisagée que si la structure existante de la ville est respectée.

Elle repose sur :

le respect de la typologie des différents tissus urbains, qui se caractérisent par leur densité (forte ou plus faible) et par l'homogénéité ou hétérogénéité du bâti composant les fronts de rue.

le respect des différentes typologies architecturales, qui présentent des spécificités tant du point de vue de l'implantation dans le parcellaire que du rapport à l'espace public.

Il s'agit donc de définir les conditions de l'insertion urbaine des bâtiments neufs ou/et extensions du bâti avec pour objectif la préservation des spécificités formelles des différents tissus urbains tout en permettant l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages. Les différentes densités du bâti sont définies sur le document graphique intitulé «plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines».

#### III. 5. a- Tissu de forte densité présentant des fronts de rue homogènes : le centre ancien

Les quartiers centraux d'origine ancienne situés autour de la cathédrale et du marché présentent une densité bâtie importante. Ils sont caractérisés par une implantation du bâti à l'alignement sur rue dans une structure parcellaire particulièrement étroite.

Ce tissu urbain est composé essentiellement de maisons de ville, voire ponctuellement de petits immeubles de rapport. L'insertion de constructions neuves se pose dès lors qu'un bâtiment ancien est amené, pour diverses raisons, à être remplacé.

Il convient dans ce cas de préserver les spécificités formelles du tissu existant : d'assurer une insertion cohérente du nouveau bâtiment. L'extension du bâti, se pose dans les mêmes termes. Les possibilités d'extensions sont limitées et plutôt envisageables en terme de surélévation du bâti existant que d'adjonctions de volumes.

#### Règle

L'implantation des constructions neuves le long des voies anciennes du centre ancien correspondant au «tissu de forte densité» repéré en plan par un aplat rouge-orangé foncé. Les constructions neuves seront obligatoirement en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique, et implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faitage étant celle de la construction existante à l'égout.

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies, la façade et la couverture se retournant afin de ne pas créer de pignon.

En cas de regroupement de parcelles, ou d'opération d'ensemble, on conservera une lecture du parcellaire ancien : lisibilité en façade et/ou en couverture sur rue en reprenant et affirmant le rythme du découpage préexistant.

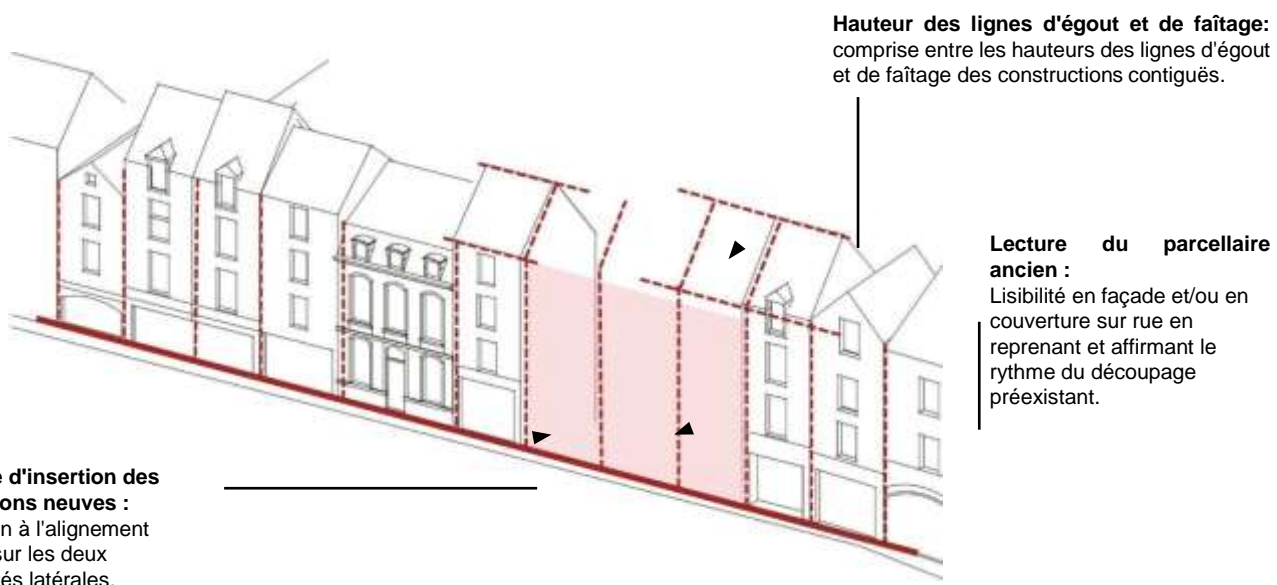
La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faitage sera déterminée en fonction de ce critère. On privilégiera des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 40 et 60°) ou à brisis et terrasson. L'emploi de toitures terrasses ou à faible pente est envisageable pour assurer des transitions entre les différents volumes dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas d'un bâtiment d'écriture plus contemporaine.

La hauteur des lignes d'égout et de faitage des constructions à édifier ou des surélévations sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et le faitage des constructions contiguës.

### Illustration de la règle

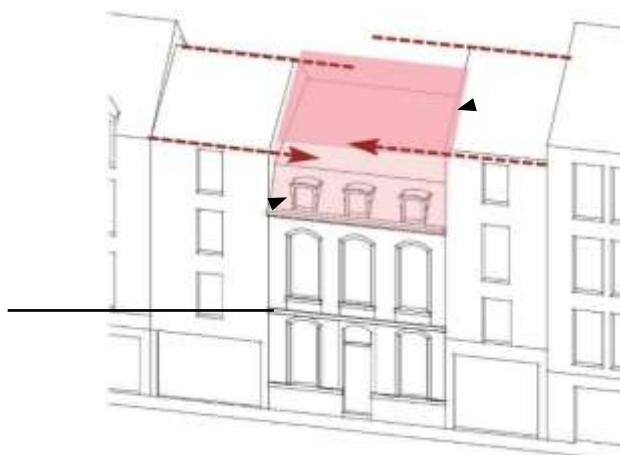
Les constructions neuves, extensions ou surélévations pourront selon les cas :

- reprendre les volumétries de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- jouer sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.



#### **Possibilité d'extension du bâti existant :**

Hauteur des lignes d'égout et de faîtage comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des onstructions contiguës



#### **Volume de comble n'abritant qu'un seul niveau habitable :**

Privilégier des volumes de couverture présentant des formes traditionnelles :

- à deux pentes (entre 40 et 60°)
- à brisis et terrasson

### III. 5. b - Tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs d'origine rurale

Si les faubourgs d'origine rurale présentent une certaine densité du bâti sur rue avec une implantation en ordre continu de fermes et de maisons de maraîchers (Cf. IV.4 pour la description architecturale de cette typologie de bâti), les parcelles qui leur sont associées présentent une densité moindre. Cette spécificité typologique, doit être prise en compte quant à l'insertion des constructions neuves ou à l'extension du bâti existant.

- **Les fermes**, selon leur implantation dans la parcelle et leur composition par rapport à l'espace public dégagent une cour qualifiée d'ouverte ou de fermée.

Le bâti des fermes à cour fermée présente généralement un corps d'habitation édifié à l'alignement sur rue, entre limites séparatives et différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissant autour de la cour.

Pour la ferme à cour ouverte, différents modes de composition du bâti sont observables : corps de logis implanté perpendiculairement à la rue et dépendances construites en retour d'équerre au fond de la cour, ou inversement corps de logis implanté parallèlement à la rue en fond de cour. Ces principes de composition sont à pérenniser.

- **Les maisons de maraîcher** sont implantées en front de rue et entre mitoyens. Elles sont associées à un parcellaire profond et laniéré qui s'étend dans le cœur d'îlot (cf. 3.1- a)

Cette spécificité typologique et d'implantation, doit être prise en compte quant à l'insertion des constructions neuves ou à l'extension du bâti existant.

#### Règle

Dans les faubourgs d'origine rurale correspondant au «tissu de densité moyenne présentant des fronts de rue homogènes» repéré en plan par un aplat orange, on respectera les principes suivants :

Pour les fermes : l'implantation des constructions neuves autour des cours ouvertes ou fermées sont autorisées sous réserve qu'elles suivent le principe de composition du lieu. On respectera :

- le caractère de la cour ouverte sur la rue, en conservant sur au moins un des cotés un mur avec portail à l'alignement sur rue.

- le caractère fermé de la cour en conservant sur la rue un front bâti continu. Un porche assimilé à un portail ou à une porte cochère, pourra être ménagé à rez-de-chaussée pour accéder à la cour.

Les constructions neuves seront obligatoirement :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës,

- implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour. Elles devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise étant celle de la construction existante.

Au sein des fronts de rue composés de maisons de maraîchers, les constructions neuves seront obligatoirement :

en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,

implantées d'une limite séparative à l'autre.

Les extensions du bâti existant sont autorisées sur l'arrière sous réserve :

d'être en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

de s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faitage étant celle de la construction existante à l'égout.

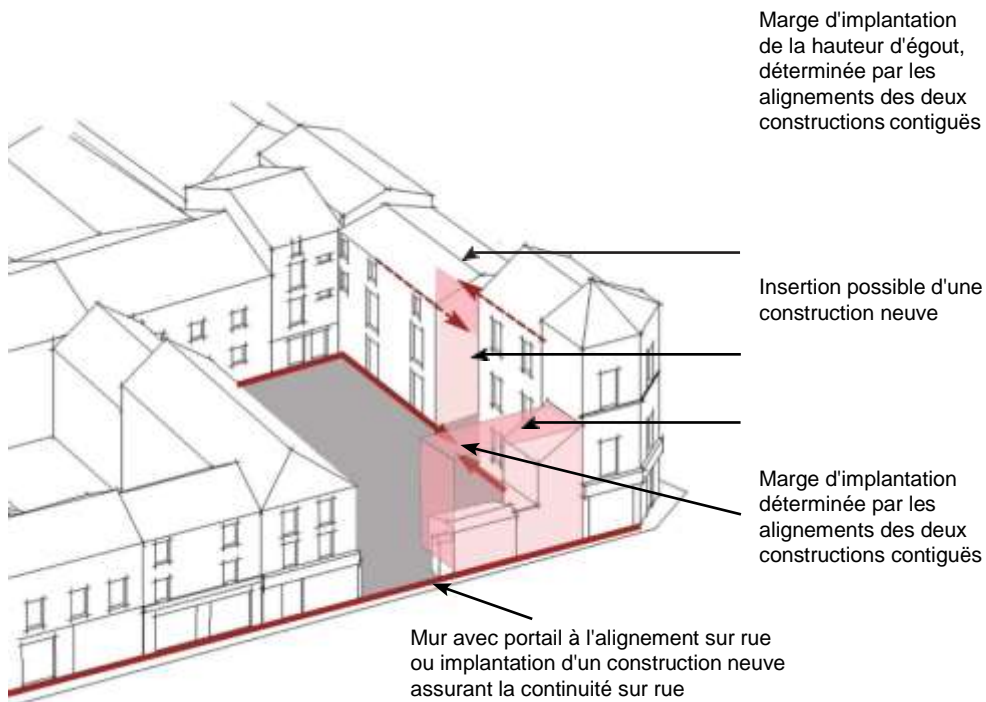


### Illustration de la règle

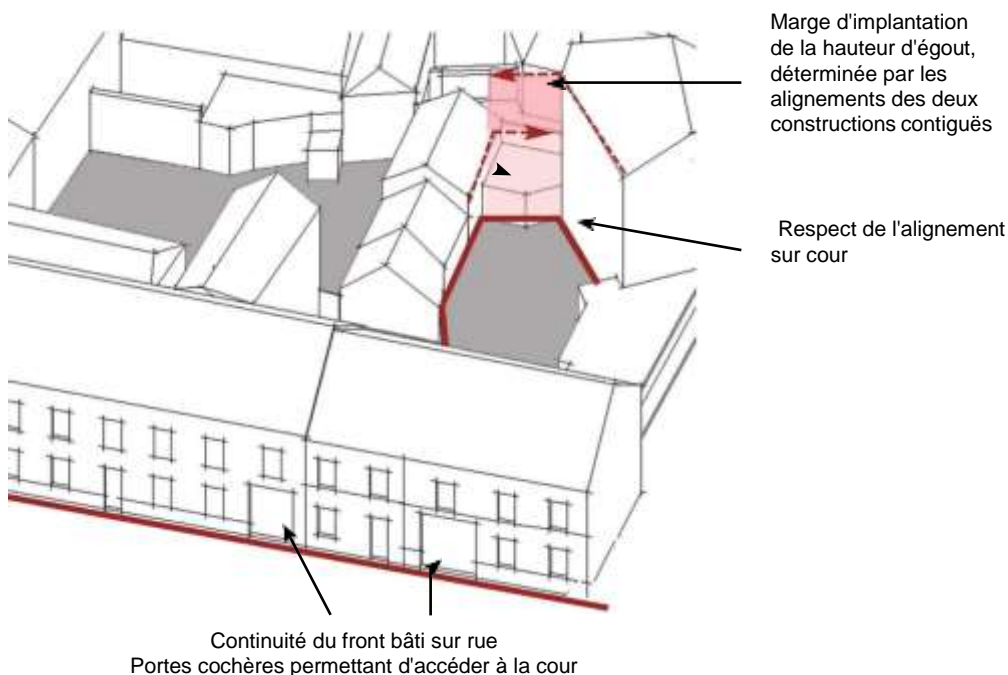
Les constructions neuves pourront selon les cas :

- reprendre les volumétries de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- jouer sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

### **Bâti de ferme associé à cour ouverte ou fermée :**

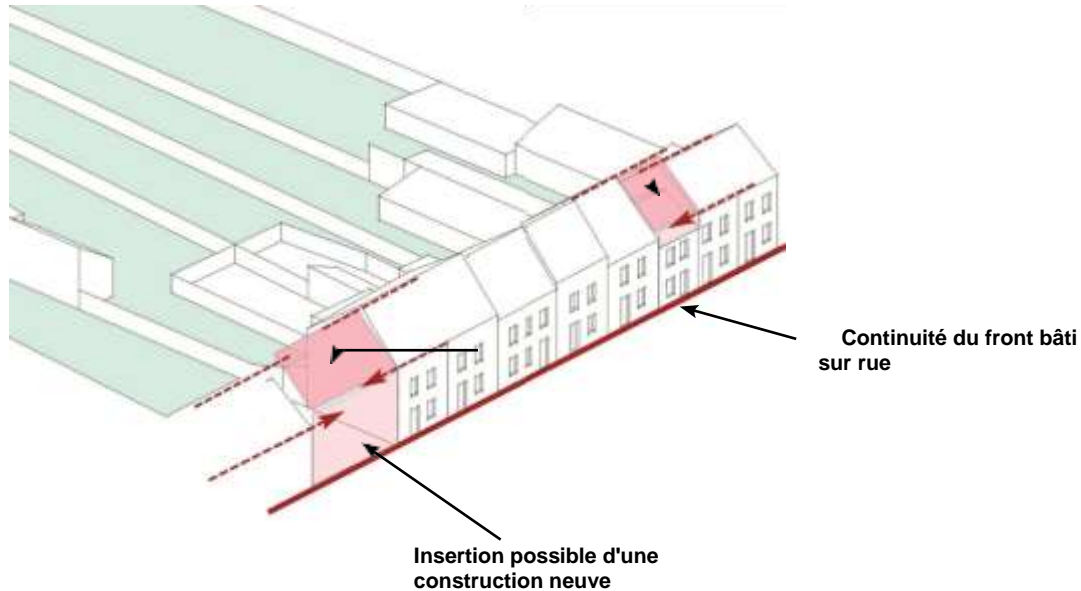


Insertion possible d'une construction neuve

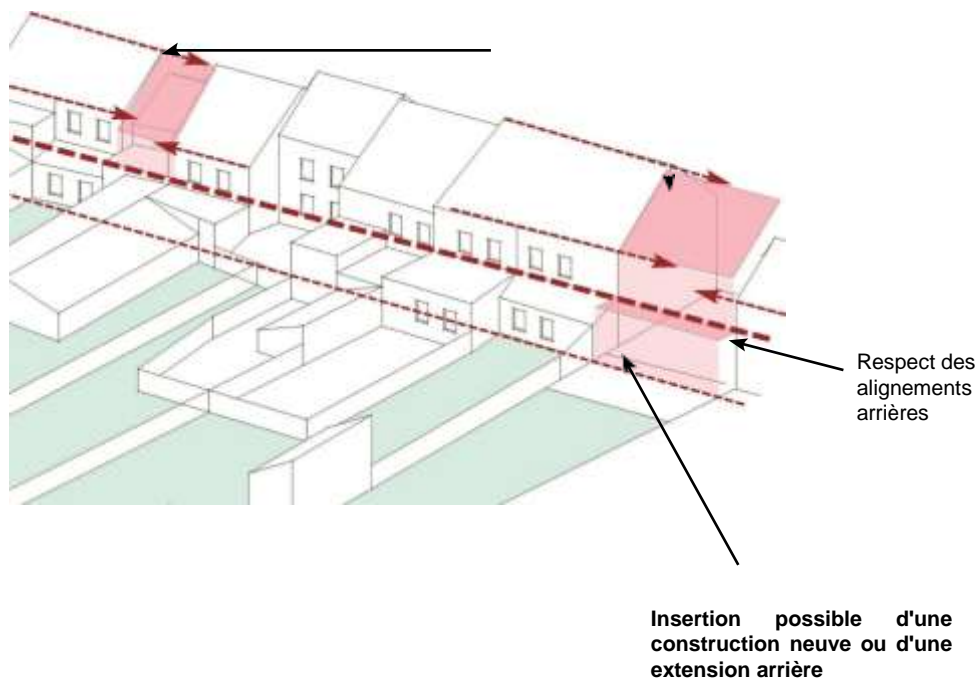


### Maisons de maraîchers :

Marges d'implantation arrière et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.



Marges d'implantation arrière et de hauteur déterminées par les deux constructions contiguës.



### III.5- c- Tissu de faible densité présentant des fronts de rue homogènes : les faubourgs pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire est caractéristique des extensions de la ville à partir du 19<sup>e</sup> siècle. Il se distingue par un mode d'implantation particulier du bâti dans le parcellaire : en retrait de l'alignement sur rue et dégagé d'une ou plusieurs limites séparatives.

La maison est précédée d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Ces spécificités formelles méritent d'être préservées et pérennisées, obligeant la mise en place de certaines règles quant à l'implantation des nouvelles constructions et des extensions.

#### Règle :

Dans les tissus pavillonnaires correspondant au «tissu de densité faible présentant des fronts de rue homogènes» repéré en plan par un aplat rose chair, on respectera les principes suivants :

Pour les constructions neuves : l'implantation dans la parcelle, obligatoirement en retrait par rapport à la voie, sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Dans tous les cas, un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

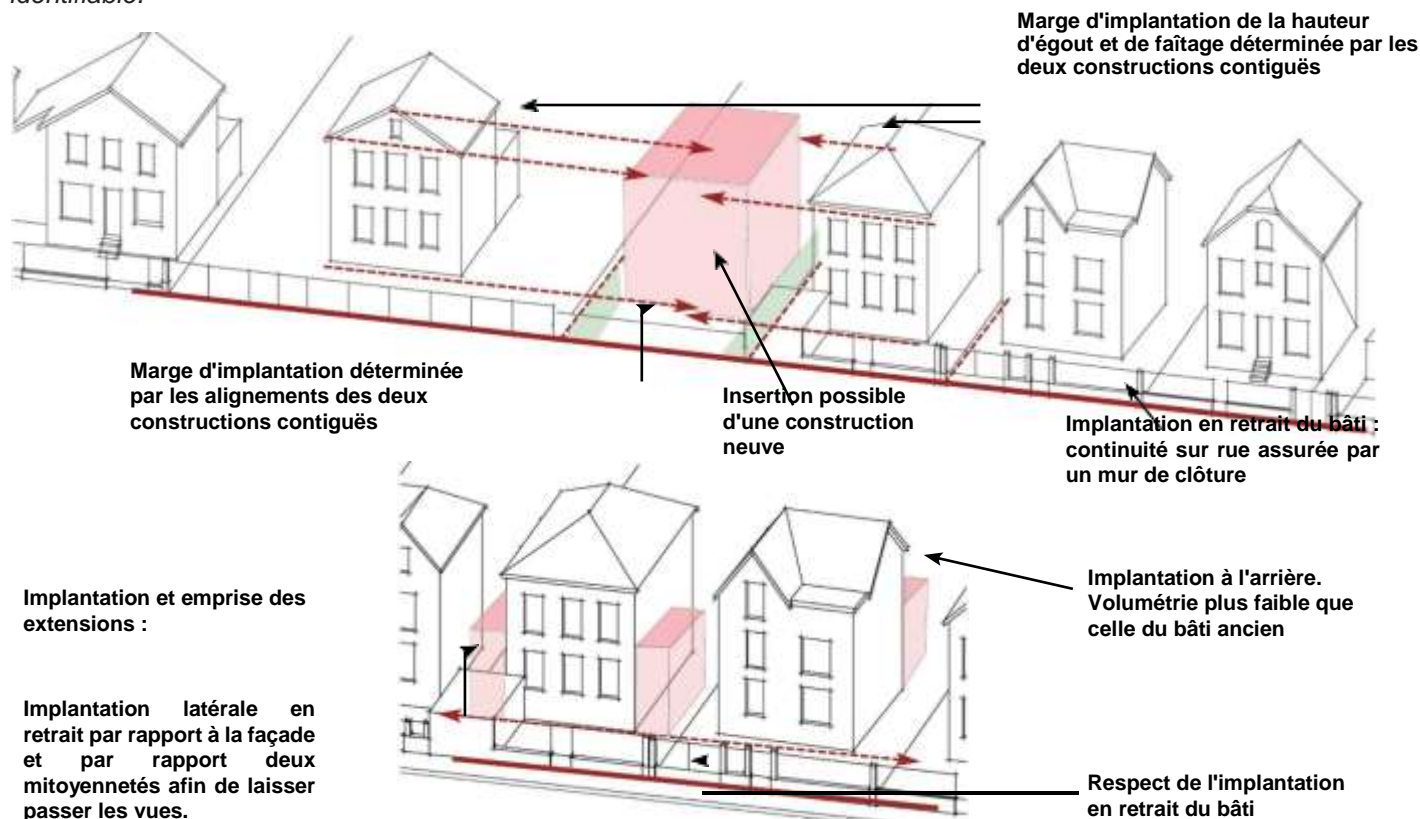
La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère. La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Les extensions en surface seront privilégiées plutôt que des surélévations afin de ne pas altérer le volume du bâti ancien. Les extensions, y compris pour des constructions annexes (garages, vérandas...) s'implanteront prioritairement sur la façade arrière de la maison, ou bien sur les côtés de celle-ci quand la parcelle est assez large pour permettre les vues latérales vers le jardin. Elles seront dans tous les cas de plus faible hauteur que le bâti principal et avec un léger retrait par rapport aux façades.

#### Illustration de la règle

Les constructions neuves et extensions pourront selon les cas :

- reprendre les volumétries de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- jouer sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.



### III.5- d- Tissu de faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes : faubourgs constitués d'un tissu mixte, d'immeubles, maisons de ville, pavillons

Les quartiers de plus faible densité correspondent aux quartiers périphériques de la ville. Ils sont composés d'un bâti plus ou moins ancien et de qualité caractérisé par une alternance de petits immeubles de rapport, maisons de ville à l'alignement sur rue et de pavillonnaire en retrait. L'enjeu repose sur la préservation des spécificités formelles de la rue dans le traitement et l'implantation des constructions neuves ainsi que dans l'extension du bâti en place.

#### Règle

Dans les quartiers de «faible densité présentant des fronts de rue hétérogènes» repérés en plan par un hachurage rouge sur un aplat rose chair, dont le bâti présente un intérêt architectural, on cherchera à préserver la cohérence générale de la rue.

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement de l'une des constructions contiguës. Si il se positionne à l'alignement sur rue, le bâti sera implanté entre limites séparatives. S'il est en retrait, la continuité sur rue sera assurée par un mur de clôture.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës. La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les extensions en surface, y compris pour des constructions annexes (garages, vérandas...) sont autorisées. En fonction du type de bâti et de son implantation dans la parcelle :

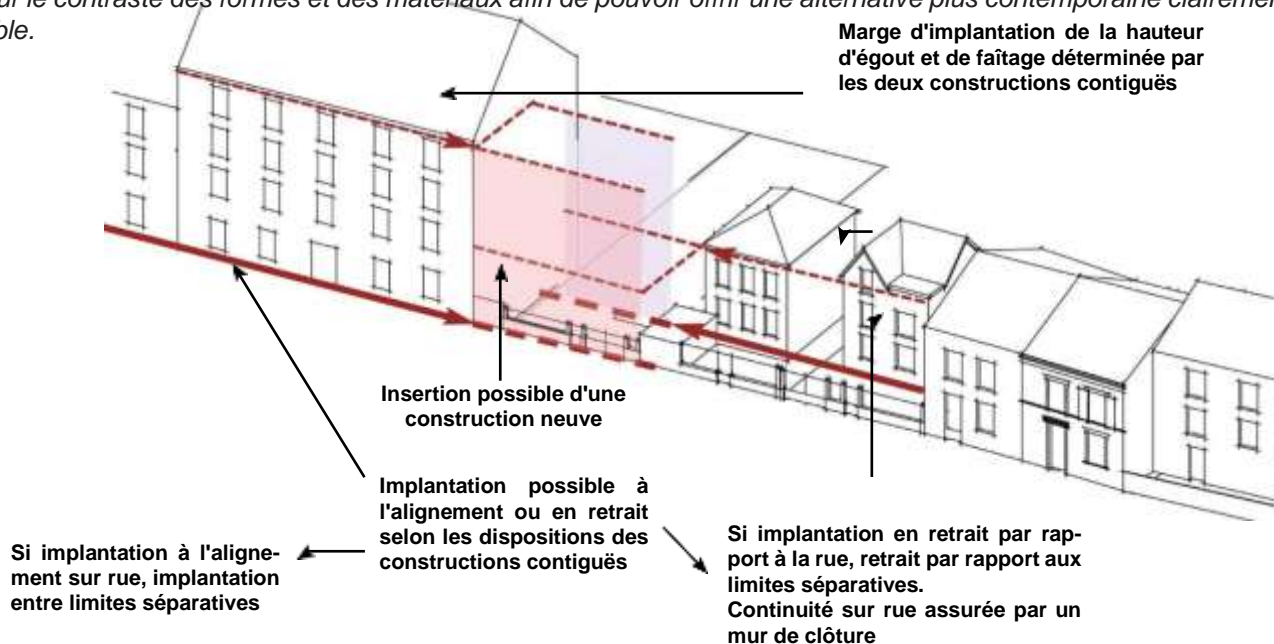
- Les extensions du bâti à l'alignement sur rue seront en continuité du front bâti arrière soit par une implantation à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës. Elles s'inscriront dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie de la construction existante, la hauteur maximale admise au faîtage étant celle de la construction existante à l'égout.
- Les extensions du bâti situé en retrait, implantées au centre de la parcelle ou sur l'une des limites séparatives, seront prioritairement réalisées sur la façade arrière ou bien sur les côtés de celle-ci quand la parcelle est assez large pour permettre les vues latérales vers le jardin. Elles seront dans tous les cas de plus faible hauteur que le bâti principal et avec un léger retrait par rapport aux façades.

Les surélévations sont autorisées à condition de ne pas dépasser les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

#### Illustration de la règle

Les constructions neuves et extensions pourront selon les cas :

- reprendre les volumétries de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- jouer sur le contraste des formes et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.





## **IV - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES : ENTRETIEN ET RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN**

Le territoire communal de Meaux présente un bâti ancien de qualité, fruit du développement et du renouvellement de la ville.

Un repérage à la parcelle de ce bâti ancien a été conduit sur l'étendue du territoire urbanisé. Les années 30 ont été retenues comme limite du bâti admis comme étant d'intérêt patrimonial.

Trois quartiers montrent une grande concentration de bâti ancien : le quartier Cathédrale, le quartier du Marché et le Faubourg Saint Nicolas. D'autres quartiers montrent la présence d'un bâti ancien d'intérêt patrimonial plus diffus : les faubourgs de Chaage, de Saint Rémy et le quartier République.

Une typologie du bâti a été établie. On distingue d'une part la période de construction et d'autre part le type d'usage du bâti : bâtiment public, maison d'habitation (ferme, maison de maraîcher, maisons de ville ou pavillonnaire...), hôtel particulier, immeuble.

La mise au point d'une typologie fine permet de mettre au point des recommandations et prescriptions de conservation adaptées à chaque type de bâti.

Aussi, l'ensemble des règles et prescriptions énoncées ci-après, relatives à la mise en valeur des composantes architecturales de la ville, s'appliquent au bâti d'intérêt, situé dans le périmètre de l'AVAP, repéré en plan au sein d'un «périmètre patrimoine bâti remarquable».

Les règles et prescriptions concernent toutes les parties du bâti : façades et toitures, visibles depuis l'espace public. Elles ont pour objectifs de favoriser la préservation et la mise en valeur des dispositions architecturales anciennes du bâti constitutif de Meaux quelle que soit sa typologie.

Elles visent également à permettre l'évolution de ce bâti vers de nouveaux usages.

### **IV. 1 - ÉTENDUE DU RÈGLEMENT**

L'évaluation de l'état de conservation du bâti a mis en évidence la fragilité des constructions les plus anciennes. Certaines maisons ou immeubles présentent un excellent état de conservation des dispositions d'origines, d'autres montrent des altérations mineures susceptibles d'être réparées, d'autres enfin sont marquées par de lourdes altérations irréversibles.

Toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries.

### **IV. 2 - GÉNÉRALITÉS - PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES TYPES DE BÂTI**

#### **IV. 2. a - Volumétrie**

##### **Règle**

Un bâti dont les dispositions architecturales anciennes ont été altérées, ne pourra faire l'objet de transformations ou modifications que si celles-ci ne compromettent pas une restitution ultérieure des dispositions architecturales anciennes.

La restitution des dispositions anciennes attestées (façade, toiture...) pourra être imposée afin de rendre sa cohérence générale au bâti.

Ces travaux devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Dans le cas des extensions du bâti existant, les constructions neuves devront :

- soit rester dans la volumétrie de l'architecture en place, dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente,
- soit jouer sur le contraste de volumétrie et des matériaux afin de pouvoir offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

#### IV. 2. b - Réseaux de distribution

##### Règle

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

#### IV. 2. c - Climatisation, ventilation, chauffage

##### Règle

Les appareillages de climatisation, chauffage, ventilation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade sur rue ou visible depuis l'espace public. Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou en tableau.

#### IV. 2. d - Antennes, paraboles

##### Règle

Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée par le matériau et la couleur (ou absence de couleur).

Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est proscrite.

#### IV. 2. e - Collectes des eaux pluviales

##### Règle

La collecte des eaux pluviales sera la plus rationnelle possible afin de ne pas multiplier les évacuations. Collecte et évacuation des eaux pluviales seront en zinc, cuivre ou fonte.

#### IV. 2. f - Capteurs solaires

Dans une construction neuve, l'intégration de capteurs solaires est réalisée dès la conception du bâtiment (bonne orientation des façades et des toitures, conceptions de pentes adaptée, intégration des panneaux dans l'architecture, etc.). Dans l'ancien, l'installation de capteurs solaires est beaucoup plus complexe car non prévue lors de la conception des bâtiments. Ces projets se confrontent à de nombreuses contraintes : orientation, pente, surface et volumétries souvent défavorables des couvertures, présence d'éléments tels que lucarnes, châssis de toiture, souches de cheminées, masques solaires liés à la forte densité du bâti, etc.

##### Règle

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement, la pose au sol doit être envisagée. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. L'insertion des capteurs solaires dans l'environnement devra notamment respecter :

- les pentes de toiture existantes,
- les travées de façade sur lesquelles les panneaux de capteurs pourront être axés,
- une implantation en partie haute ou basse des versants,

Les éléments de fixation devront être discrets. Les éléments de couleur blanche sont interdits.

**Illustration de la règle**

**Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP :**

<p>implantation au sol ou en console sur les murs en fond de parcelle</p>	<p>implantation sur toiture d'une extension non visible depuis l'espace public</p>	

**Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAPhors centre ancien**

<p>implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension existante non visible depuis l'espace public</p>	<p>implantation des panneaux solaires sur toiture d'une extension neuve  Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal</p>	<p>implantation des panneaux solaires sur toiture et façade d'une extension neuve  Surface des capteurs limitée à 1/3 de la surface de la surface de toiture du bâtiment principal</p>

**Solutions admissibles sur tous les secteurs de l'AVAP exceptés :**

- le centre ancien
- les bâtiments présentant une architecture intéressante ou remarquable

<p>Installation encastrée en partie basse de toiture</p> <p>Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle à la gouttière Bordures homogènes entre les rives et la gouttière Limitation à 1 panneau en hauteur</p>	<p>Installation encastrée en partie haute de toiture</p> <p>Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés) sous forme de bandeau horizontal parallèle au faitage Bordures homogènes entre les rives et la gouttière Limitation à 1 panneau en hauteur et dans le cas d'éléments faisant obstacle à la première solution d'implantation</p>	<p>Implantation groupée sur la partie arrière de la toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble d'un seul tenant (panneaux assemblés)</li> <li>- Bordures homogènes entre rive, faitage et gouttière</li> <li>- Limitation à 20 m2 de panneaux solaires</li> </ul>



#### IV. 2. g - Eoliennes

L'installation d'éoliennes sur le territoire peut générer des nuisances sonores et peut avoir un impact visuel important pouvant altérer le paysage architectural et urbain. D'autre part, l'installation d'une éolienne nécessite une étude préalable sur les conditions de vents sur le site afin de vérifier la pertinence du recours à cette technologie. On distingue deux types d'appareils : les éoliennes à axe vertical de rotation et les éoliennes à axe horizontal

##### Règle

Tout projet d'installation d'éolienne dans la parcelle devra faire l'objet d'une autorisation préalable, ceci quelle que soit la taille et la puissance de l'appareil.

Dans tous les cas un seul appareil peut être admis par parcelle cadastrale.

Tout projet doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux, à partir de l'espace public. Les appareils seront de couleurs mates et non réfléchissantes limitant l'effet stroboscopique L'installation d'une éolienne pourra être autorisée au cas par cas.

Sur les bâtiments à forte valeur architecturale ou remarquable, aucune installation n'est admise

Dans le centre ancien, sur les bâtiments ne présentant pas une forte valeur architecturale ou remarquable, l'autorisation d'installation pourra être autorisée mais sera soumise aux conditions suivantes :

- installation d'éolienne à axe vertical, d'un diamètre maximum de 30 cm et d'une hauteur de limitée à 1 m. La hauteur maximale de l'installation ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m

En dehors du centre ancien, sur les bâtiments ne présentant pas une forte valeur architecturale ou remarquable, les installations admissibles pourront être :

- installation d'éolienne à axe vertical, d'un diamètre maximum de 30 cm et d'une hauteur de limitée à 1 m. La hauteur maximale de l'installation ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant (augmentée d'1 mètre si l'installation est prévue sur une souche de cheminée) sans excéder 12m

- installation d'éolienne à axe horizontal, d'un diamètre maximum de 1m pour une hauteur totale de l'installation inférieure à la partie la plus haute du bâtiment sans excéder 12m . L'implantation de l'appareil se fera sur la partie arrière de la parcelle (entre la façade arrière du bâtiment principal et le fonds de parcelle).

#### IV. 2. h - Pompes à chaleur aérothermiques

L'installation d'appareils de type pompe à chaleur permet de puiser les calories contenues dans l'air extérieur. Ces appareils sont pourvus d'échangeurs présentant généralement un volume important pouvant altérer l'aspect extérieur des bâtiments.

##### Règle

Les pompes à chaleur pourront être admises sous les conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur inférieure à 3 m par rapport au sol naturel

### IV. 3 - LES MAISONS DE VILLE

Les maisons de ville constituent un bâti fragile dont les façades ont fait l'objet de nombreuses « mises au goût du jour » pour les plus anciennes, laissant place à des transformations importantes et à l'altération des dispositions d'origine. Il s'agira donc de mettre en valeur les dispositions anciennes conservées du bâti en privilégiant une unité stylistique liée à une époque.

La **maison de ville d'origine médiévale** sur parcellaire laniérée, se retrouve essentiellement le long des voies commerçantes de la ville ancienne. Il s'agit de maisons à une ou deux travées. La structure de la façade est en moellons enduits ou à pan de bois sur soubassement en pierre. La façade peut présenter un fruit important. Quelques rares exemples présentent un pignon voire un encorbellement sur la rue.

**A partir des 17e et 18e siècles**, une grande partie des maisons de ville sont reconstruites sur elles-mêmes, avec mise à l'alignement ou édifiée sur parcellaire plus large, présente plus couramment une façade en pierre de taille ou en pierre et enduit. Elle s'organise en travées verticales régulières. La modénature, sobre, se limite souvent au bandeau d'étage et à une corniche moulurée. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des garde-corps ouvragés en fer forgé et linteaux en arc segmentaire. Le comble « à la Mansart » fait son apparition même si la toiture à deux pentes reste la plus utilisée. Les lucarnes maçonnées prolongent les travées de façade entoiture.

La **maison de ville du 19e et début 20e**, outre les re-façadages, correspond à la construction de nouveaux alignements dans les faubourgs sur des terrains restés libres, ou le long des voies nouvellement créées. La construction se standardise : composition de façade en travées régulières, percements à linteau droit et de proportion verticale, mouluration qui organise la façade selon le modèle classique (soubassement, pilastres, entablement...) avec une richesse du décor variable. Les façades sont plutôt en enduit, en brique et pierre, ou en pierre de taille (calcaire ou meulière) plus tardivement. Le zinc apparaît en toiture ainsi que les lucarnes à fronton.

**Les maisons de ville sont repérées sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par des pochages rouges et roses.**

#### IV. 3. a - Façades

##### MATÉRIAUX

###### Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des maisons de ville repérées en plan par des pochages rouges et roses, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

###### Façades en pan de bois

Les pans de bois ont été réalisés, soit pour rester apparents, soit plus tardivement pour être enduits en imitation de la pierre. Dans le premier cas, les bois pourront être laissés apparents si la qualité de leur traitement le permet. On optera pour un traitement des bois à l'huile de lin teintée avec pigments naturels, ou peinture à l'huile. Le remplissage sera réalisé en fonction des dispositions anciennes observées (torchis, briques, moellons).

Pour les pans de bois destinés à être cachés, on s'orientera sur la mise en œuvre d'un enduit de finition posé sur lattis recouvrant totalement la structure.

###### Façades enduites

L'enduit sera réalisé en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante : bandeaux d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

### Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique ou pierre de taille)

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis\*. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiment non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiment sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place. Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, seront conservés.

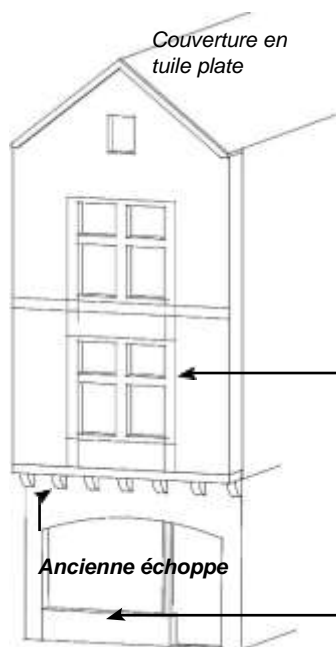
Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

### Isolation par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les façades à pan de bois. Elle pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

\* Technique de réparation consistant à remplacer les matériaux anciens par des matériaux neufs.

#### FAÇADE À PIGNON SUR RUE



Baies à croisée de meneaux

Encorbellement

Préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.

Envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en s'inscrivant dans la composition de la façade

Selon dispositions conservées, possibilité de retrouver l'esprit de la croisée de meneaux de proportion carrée.

Élévation

- en moellons enduits au plâtre ou

- à pans de bois réalisés :

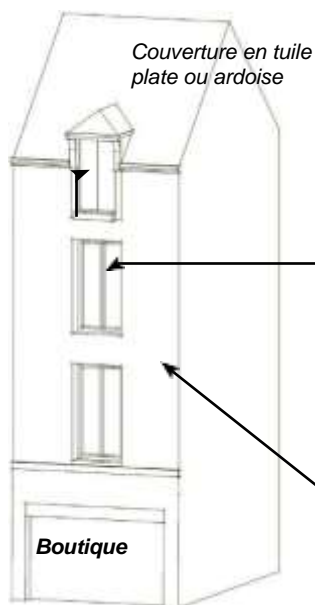
soit pour rester apparents : bois laissés visibles si la qualité de leur traitement le permet

soit pour être enduits en imitation de la pierre : mise en œuvre d'un enduit de finition posé sur lattis recouvrant totalement la structure

Soubassement en pierres ou moellons enduits

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

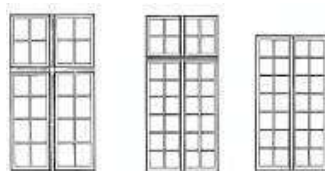
#### FAÇADE À GOUTTEREAU SUR RUE



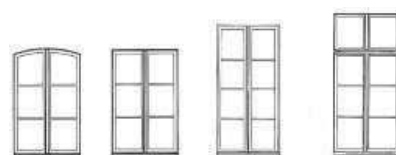
Lucarne fennière fréquente sur la maison de boulanger

Menuiseries en bois

Partitionnement de vitrage évoluant selon les époques :



Milieu 16e s, les croisées de meneaux en pierre ou bois sont remplacées par des menuiseries en bois à traverse et meneau central à boudin, avec ouvrants à petits bois.



Au 18e s, la croisée « à la française » apparaît agrandie et cintrée. Fin 18e s, les petits bois sont remplacés par le grand cadre (un carreau sur la largeur du vantail) et le linteau redevient droit.

Mise en œuvre de matériaux traditionnels. Dépose des matériaux rapportés. Élévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en

Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
chaux hydraulique  
ou aérienne  
naturelle de finition  
talochée ou  
brossée.



**Façade à pignon sur rue**

- Modification des percements
- Extension en toiture
- Adjonction de garde-corps



**Façade à pan de bois**

- Modification de la proportion des percements



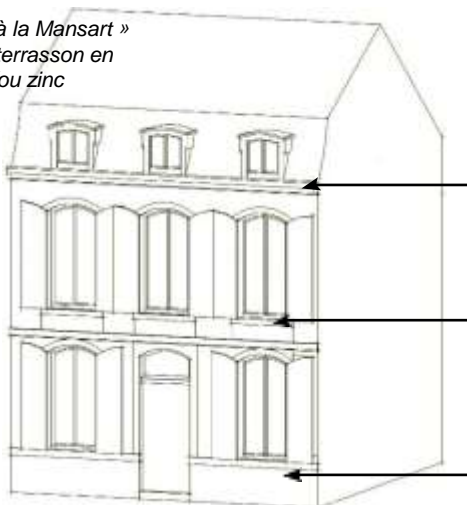
**Façade à gouttereau sur rue**

- Menuiseries inadaptées à la
- taille des baies
- Réseau des eaux pluviales altérant la façade

Comble « à la Mansart »  
à brisis et terrasson en  
ardoise et/ou zinc

Ordonnement  
des façades en  
travées verticales  
régulières

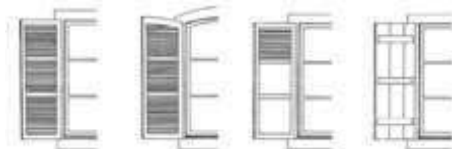
Élévation en  
moellons enduits  
au plâtre de finition  
serrée et lissée, ou  
en chaux  
hydraulique ou  
aérienne naturelle  
de finition talochée  
ou broyée.



Corniches  
moulurées

Modénature :  
Bandeau  
d'étage,  
encadrement  
des baies

Soubassement  
en pierre de  
taille

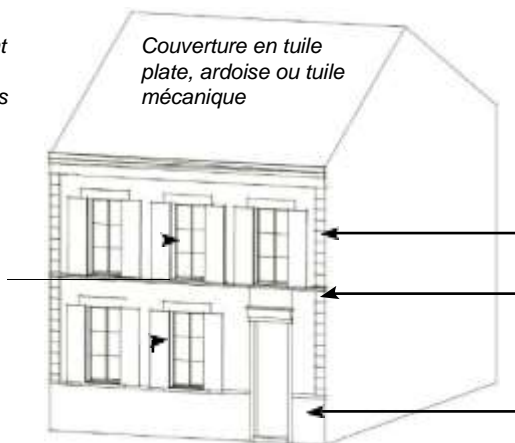


Rechercher une unité stylistique des  
menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Ordonnement  
des façades en  
travées verticales  
régulières

Menuiseries en  
bois à grands  
cadres.

Contrevents  
persiennés.



Couverture en tuile  
plate, ardoise ou tuile  
mécanique

Conservation  
voire restitution  
de la modénature.  
Mise en œuvre  
de matériaux  
traditionnels

Modénature qui  
organise la façade

: soubassement,  
bandeaux, pilastres,  
chaînes d'angle

Élévation en moellons  
enduits ou en maçon  
nerie laissée apparente  
: brique, pierre de taille,

Partitionnement de vitrage évoluant selon  
les époques. (cf dessin précédent)

Contrevents en bois apparaissant au début  
du 18e siècle en remplacement des volets  
intérieurs.

On distingue :

- les contrevents en bois plein au 18e s.
- les contrevents persiennés ou partielle

meulière...

Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
ment persiennés par la suite  
- et enfin les contrevents en bois  
ou métalliques se repliant en  
tableau au début 20es.

## PERCEMENTS

### Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leurs dispositions d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

### Recommandations

*On pourra préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.*

*Inversement on pourra envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en respectant la composition de la façade.*

## MENUISERIES

### Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lasures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

#### Portes

La restauration ou le remplacement des menuiseries de porte, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les matériaux modernes de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

#### Fenêtres

La restauration ou le remplacement des menuiseries de fenêtre, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

#### Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

## FERRONNERIE

### Règle

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

### Recommandations

*Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.*

## IV. 3. b - Toitures

### PROFIL

### Règle

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

### MATÉRIAUX

### Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

#### Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile à emboîtement), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilisera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faitière, solin au mortier de chaux. Le faitage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtiers seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun- rouge.

#### Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

#### Zinc, cuivre, plomb

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.



## PERCEMENT

### Règle

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.  
Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.  
Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur ne sera admis.

### Recommandations

*Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.*

## SOUCHES DE CHEMINÉES

### Règle

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

## IV. 4 - LES FERMES ET MAISONS DE MARAÎCHERS

L'évaluation de l'état de conservation du bâti ancien a mis en évidence la fragilité du bâti vernaculaire d'origine rurale constitué des fermes et maisons de maraîchers.

Ce bâti présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété :

- La façade sur rue du corps de logis de la ferme est peu percée, les rythmes et les proportions des baies sont irréguliers. La modénature de la façade est simple : soubassement, encadrements des baies et bandeau d'égout.
- L'élévation principale de la maison de maraîchers comprend deux à trois travées, la distribution intérieure de la maison étant lisible en façade. La régularité des rythmes et des proportions des percements en façade la distingue de la ferme.

La modénature reste simple et sobre, soulignée par la finition de l'enduit au plâtre. Les menuiseries des fenêtres à deux vantaux sont de même facture que celles des fermes. Par contre, les menuiseries des contrevents les différencient : pleins pour les fermes, les contrevents deviennent persiennés pour les maisons de maraîchers.

Il s'agit d'un bâti très malmené. L'ensemble des altérations rencontrées (modification du parement ou du matériau de toiture, dépose des portes charretières, menuiseries bois ou contrevents...) génère un appauvrissement architectural et une banalisation du paysage urbain des faubourgs dans lesquels on trouve très largement ce type de bâti.

Les fermes et maisons de maraîchers sont repérées sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage ocre.

#### IV. 4. a - Façades

##### MATÉRIAUX

###### Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des fermes et maisons de maraîchers d'origine rurale repérées en plan par un pochage ocre, les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

L'enduit sera réalisé en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante, très sobre, bandeau d'égout et encadrements de baie, sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le bandeau d'égout et les encadrements de baies seront au nu ou en très légère saillie de l'enduit en partie courante et de finition lissée.

###### Isolation par l'extérieur.

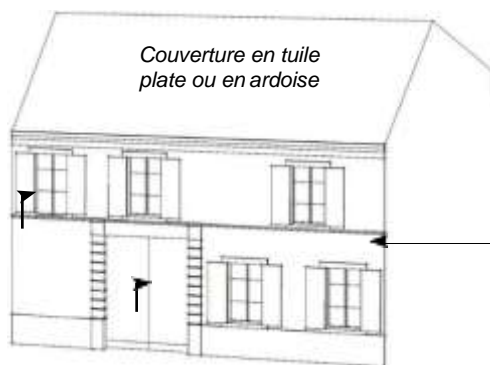
L'isolation par l'extérieur pourra être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

##### Illustration de la règle

*Modénature simple :  
bandeau d'égout, encadrement de baie,  
soubassement*

*Menuiseries bois à grands  
cadres et contrevents  
pleins à larges planches*

*Porte charretière  
en bois*



*Irrégularité du rythme et de la  
proportion des baies*

*Mise en œuvre de matériaux  
traditionnels. Dépose des  
matériaux rapportés.*

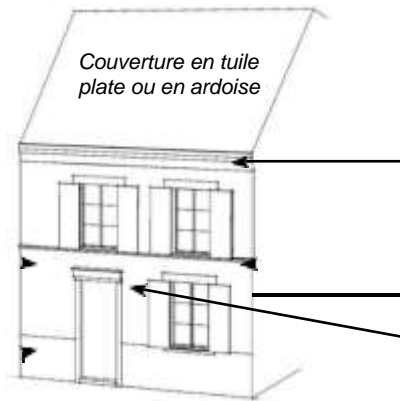
*Élévation en moellons enduits  
au plâtre de finition serrée et  
lissée, ou en chaux hydraulique  
ou aérienne naturelle de finition  
talochée ou brossée*

*Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.*

*Menuiseries bois à grands cadres et contrevents persiennés*

*Elévation en moellons enduits au plâtre de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou brossée.*

*Soubassement en pierre de taille*



*Ordonnement de la façade en travées régulières*

*Corniche moulurée*

*Modénature sobre :  
Bandeau d'étage, encadrement des baies*

*Conservation de la modénature existante, en légère saillie, voire au nu de l'enduit en partie courante*

## PERCEMENTS

### Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

## Recommandations

*On pourra également préconiser un rebouchage des percements nuisant à l'équilibre de la façade.*

*Inversement on pourra envisager la possibilité de nouveaux percements destinés à améliorer l'usage, tout en respectant la composition de la façade.*

## MENUISERIES

### Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lasure et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

#### Portes

La restauration ou le remplacement des menuiseries de porte, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les matériaux modernes de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Les portes charretières seront conservées et restaurées

#### Fenêtres

La restauration ou le remplacement des menuiseries de fenêtre, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

### **Contrevents**

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

## **FERRONNERIE**

### **Règle**

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

## **IV. 4. b - Toitures**

### **PROFIL**

### **Règle**

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## **MATÉRIAUX**

### **Règle**

#### **Tuile plate**

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile à emboîtement), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilisera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faitière, solin au mortier de chaux. Le faitage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun-rouge.

#### **Ardoise**

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

## PERCEMENTS

### **Règle**

Cette typologie de bâti ne présentant pas à l'origine de lucarnes, seules quelques lucarnes fenières se rencontrent ponctuellement. Elles seront conservées et restaurées. On limitera les nouveaux percements en toiture à des châssis de toit encastrés.

Leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur ne sera admis.

### **Recommandations**

*Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.*

## SOUCHE DE CHEMINÉE

### **Règle**

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

## IV. 4. c - Murs de clôture

### **Règle**

Les murs de clôture des fermes à cour ouverte assurant la continuité sur rue seront restaurés, au même titre que les façades. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Ces murs seront d'une hauteur au moins égale à celle d'un niveau de bâti. On privilégiera la maçonnerie de moellon enduite.

Les percements liés à la présence de portails seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

## IV. 5 - LES HÔTELS PARTICULIERS

Les hôtels particuliers constituent une typologie assez bien conservée, les altérations relevées portant essentiellement sur le second œuvre (menuiserie notamment).

La composition des façades au 17<sup>e</sup> comme au 18<sup>e</sup> siècle, est ordonnancée en travées verticales régulières. Les percements sont de proportion verticale (proche du rapport 1/2) avec des linteaux en arc segmentaire ou droit. Le décor est plus ou moins abondant mais se limite souvent à des mascarons ou clés d'arc ouvragés, bandeaux d'étage, corniche importante à modillons. La pierre de taille reste le matériau principal utilisé en façade. Au 19<sup>e</sup> siècle et début du 20<sup>e</sup>, la brique est couramment employée.

Le comble à la Mansart fait son apparition au 18<sup>e</sup>, même si la toiture à deux pentes reste utilisée. Ils sont tous deux agrémentés de lucarnes imposantes. L'ardoise est le plus souvent employée en toiture. On trouve ponctuellement des couvertures en tuile plate ou terrassons en zinc.

Les garde-corps sont finement ouvragés, réalisés en fer forgé.

Les menuiseries sont traditionnellement en bois, à petits carreaux aux 17<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> siècles, accompagnées de volets intérieurs. Les contrevents extérieurs apparaissent ultérieurement d'abord en bois puis en métal se repliant en tableau. Les hôtels particuliers sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par des pochages orange.

### IV. 5. a - Façades

#### MATÉRIAUX

##### Règle

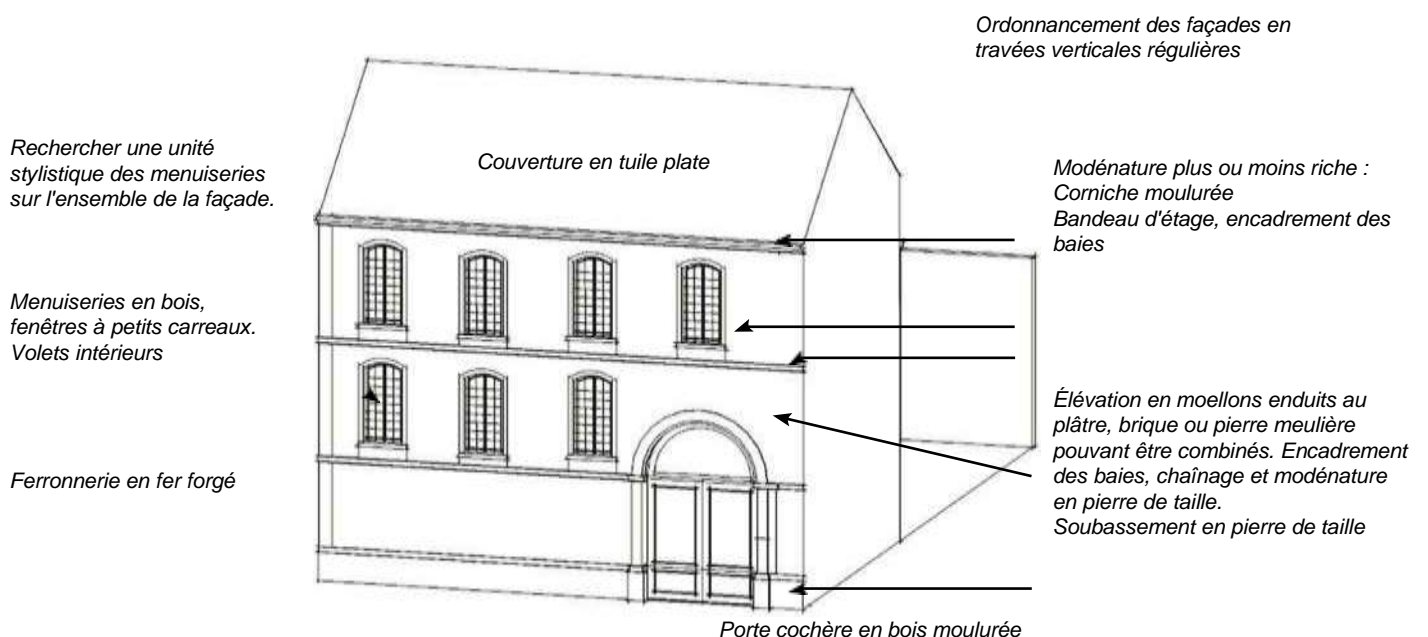
Dans le cas de travaux de ravalement de façade des hôtels particuliers repérés en plan par des pochages orange, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

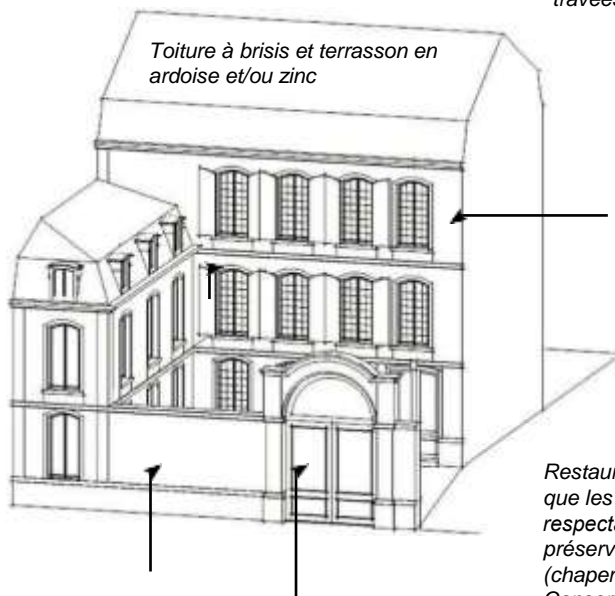
L'isolation par l'extérieur est proscrite sur ce type de bâti.

#### Illustration de la règle



Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contre-vents en bois.



Ordonnancement des façades en travées verticales régulières

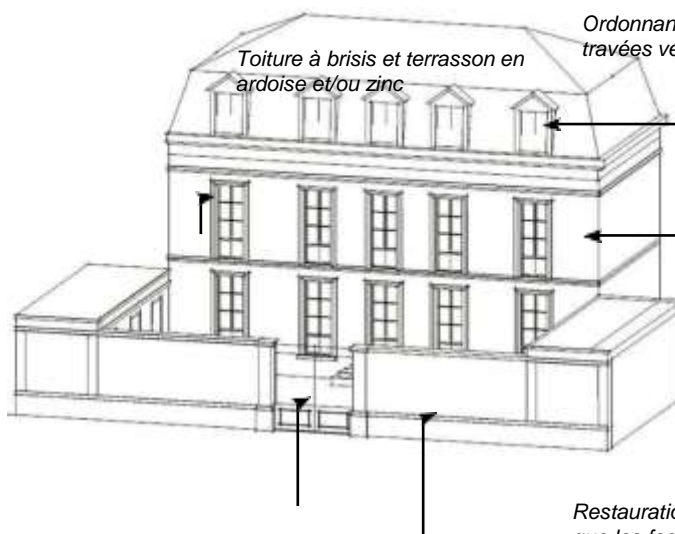
Élévation en moellons enduits au plâtre ou pierre de taille. Encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Soubassement en pierre de taille

Murs haut en moellons enduits au plâtre. Modénature en pierre de taille Portail monumental

Restauration des murs de clôture au même titre que les façades. Restauration de la maçonnerie en respectant la mise en œuvre d'origine, préservation des éléments de modénature (chaperon, débords, ornementation des piliers...) Conservation des dispositifs de percement existants.

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contre-vents en bois ou métalliques se repliant en tableau.



Ordonnancement des façades en travées verticales régulières

Lucarnes à fronton ouvragées

Élévation en moellons enduits au plâtre ou pierre de taille. Encadrement des baies, chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment. Soubassement en pierre de taille

Murs haut en moellons enduits au plâtre. Modénature en pierre de taille Portail en ferronnerie

Restauration des murs de clôture au même titre que les façades. Restauration de la maçonnerie en respectant la mise en œuvre d'origine, préservation des éléments de modénature (chaperon, débords, ornementation des piliers...) Conservation des dispositifs de percement existants.

## PERCEMENTS

### Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

## MENUISERIES

### Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lasures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

#### Portes

La restauration ou le remplacement des menuiseries de porte, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les matériaux modernes de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

Les portes cochères et portails seront conservés et restaurés

#### Fenêtres

La restauration ou le remplacement des menuiseries de fenêtre, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,

les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,

les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

#### Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence.

Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.



## FERRONNERIE

### Règle

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

### Recommandations

*Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.*

## IV. 5. a - Toitures

### PROFIL

### Règle

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## MATÉRIAUX

### Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction et des dispositions conservées.

### Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement. Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilisera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faitière, solin au mortier de chaux. Le faitage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtiers seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun-rouge.

### Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

### Zinc, cuivre, plomb

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.

## PERCEMENTS

### **Règle**

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur ne sera admis.

### **Recommandations**

Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.

## SOUCHES DE CHEMINÉES

### **Règle**

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

## IV. 5. c - Murs de clôture

### **Règle**

Les murs de clôtures au même titre que les façades seront restaurés. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancés de moellons et rejointoiement au mortier de chaux...

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Les murs de clôture seront d'une hauteur au moins égale à celle d'un niveau de bâti. On privilégiera la maçonnerie de moellon enduite ou la pierre de taille.

Pour les hôtels particuliers du 19e et 20e siècle, on pourra opter pour un mur bahut surmonté d'une grille ajourée. Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

## IV. 6 - LES VILLAS, PAVILLONS ISOLÉS OU EN BANDE

Les pavillons sont des édifices qui se caractérisent généralement par un plan massé avec façade pignon et toiture en demi-croupe. Construits sur de petites parcelles, ils sont en rez-de-chaussée, voire un étage carré surmonté de combles. Les décors peuvent être simples, réduits à une légère polychromie de brique et des tuiles en décor, ou plus exubérants avec des variations stylistiques liées à la succession de courants architecturaux (art nouveau, régionalisme, arts décoratifs), à la diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et à la variété de leurs appareillages. Les couvertures sont généralement traitées en tuile mécanique.

A cette typologie de bâti qui introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire, en retrait de l'alignement sur rue et pas nécessairement construit entre limites séparatives, on associera également la villa qui se distingue du pavillon par sa taille plus importante, son décor plus soigné et ses toitures aux formes plus complexes, généralement traitées en tuile de terre cuite de petit moule.

Les maisons regroupées au sein de cette typologie présentent toutes une cour ou un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Les pavillons sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage vert.

### IV. 6. a - Façades

#### MATÉRIAUX

##### **Règle**

Dans le cas de travaux de ravalement des pavillons ou villas isolés ou en bande repérés en plan par des pochages verts, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

##### **Façades enduites**

L'enduit sera réalisé en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante : bandeau d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

##### **Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique, meulière ou pierre de taille)**

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, seront conservés.

Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

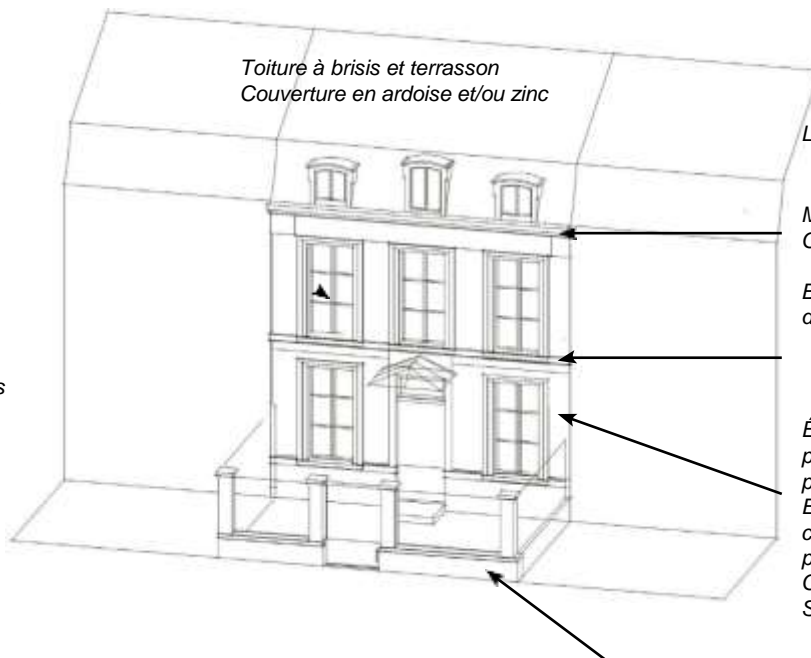
##### **Isolation par l'extérieur.**

L'isolation par l'extérieur pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contrevents en bois ou métalliques se repliant en tableau.

Restauration des murs de clôture au même titre que les façades. Restauration de la maçonnerie en respectant la mise en œuvre d'origine, préservation des éléments de modénature (chaperon, débords, ornementation des piliers...)  
Conservation des dispositifs de percement existants.



Toiture à brisis et terrasson  
Couverture en ardoise et/ou zinc

Lucarnes ouvragées

Modénature plus ou moins riche :  
Corniche moulurée

Bandeau d'étage, encadrement des baies

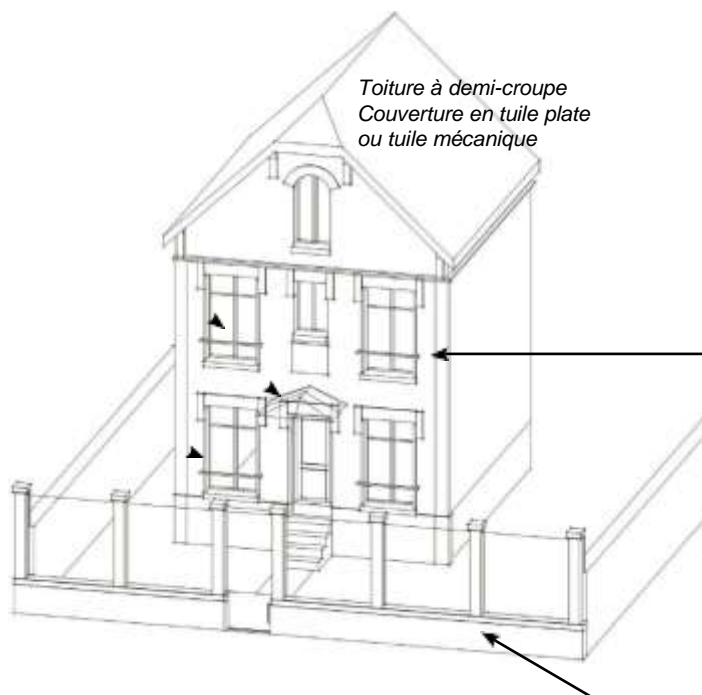
Élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés.  
Encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment.  
Céramique décorative.  
Soubassement en pierre de taille.

Murs bahut surmontés d'une grille ajourée, éventuellement doublés de végétation.

Ferronnerie décorative : marquise, garde-corps ouvragés...

Rechercher une unité stylistique des menuiseries sur l'ensemble de la façade.

Menuiseries en bois, contrevents en bois ou métalliques se repliant en tableau.



Toiture à demi-croupe  
Couverture en tuile plate ou tuile mécanique

Élévation en moellon enduit au plâtre, brique ou pierre meulière pouvant être combinés.  
Encadrement des baies chaînage et modénature en pierre de taille, plâtre ou ciment.  
Céramique décorative.  
Soubassement en pierre de taille.

Murs bahut surmontés d'une grille ajourée, éventuellement doublés de végétation.

## PERCEMENTS

### Règle

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

## MENUISERIES

### Règle

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lasures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

### Portes

La restauration ou le remplacement des menuiseries de porte, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les matériaux modernes de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

### Fenêtres

La restauration ou le remplacement des menuiseries de fenêtre, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

### Contrevents

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

## FERRONNERIE

### Règle

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

### Recommandations

*Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.*

## IV. 6. b - Toitures

### PROFIL

### Règle

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## MATÉRIAUX

### Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

#### *Tuile plate*

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées. La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilisera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faitière, solin au mortier de chaux. Le faitage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun-rouge.

#### *Tuile à emboîtement*

Les couvertures existantes, conçues dès l'origine avec de la tuile à emboîtement, seront conservées et restaurées. Le nombre de tuiles au m<sup>2</sup> devra être de 14. Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile à emboîtement, on respectera le moule d'origine. En cas d'impossibilité on cherchera une tuile d'un modèle proche, compatible avec la tuile existante.

#### *Ardoise*

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

#### *Zinc, cuivre, plomb*

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.

## PERCEMENTS

### Règle

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur ne sera admis.

### Recommandations

*Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.*

## SOUCHES DE CHEMINÉES

### Règle

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

## IV. 5. c - Murs de clôture

### Règle

Les murs de clôture au même titre que les façades seront restaurés. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : pierre meulière et son éventuel rocaillage, reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancis de moellons et rejointoiement au mortier de chaux....

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

Pour le bâti pavillonnaire isolé ou en bande, qui est implanté en retrait, on optera pour un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions. Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

## IV. 7 - LES IMMEUBLES DE RAPPORT, DE COMMERCE OU DE BUREAUX

Les immeubles de rapport, de commerce et de bureaux présentent un assez bon état de conservation des dispositions d'origine. Ce bâti se caractérise par un ordonnancement de la façade sur rue et une modénature sobre lorsque la maçonnerie est enduite, constituée d'une corniche moulurée, de bandeaux d'étage et d'appuis de fenêtre saillants, parfois renforcée par des encadrements de baie et des pilastres d'angle. Lorsque la maçonnerie est apparente, en meulière ou en brique, la modénature s'enrichit d'effets décoratifs liés à l'utilisation de briques polychromes ou de céramique. Les immeubles de commerce et de bureaux en pierre de taille relèvent quant à eux d'un vocabulaire plus riche s'inspirant de l'architecture classique.

Les menuiseries en bois, avec des fenêtres à grands carreaux et contrevents persiennés, qui prennent progressivement la forme de contrevents métalliques se repliant en tableau.

La couverture est généralement traitée en tuile mécanique ou en ardoise.

Ces immeubles sont repérés sur le plan de mise en valeur des composantes architecturales par un pochage jaune.

### IV. 7. a - Façades

#### MATÉRIAUX

##### Règle

Dans le cas de travaux de ravalement de façade des immeubles repérés en plan par un pochage jaune, on tiendra compte des matériaux traditionnels employés afin d'être cohérent avec la structure d'origine et l'époque de la construction. Les façades seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés, appuis de fenêtre, éléments de modénature, seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

##### *Façades enduites*

L'enduit sera réalisé en plâtre gros, de finition serrée et lissée, ou en chaux hydraulique ou aérienne naturelle de finition talochée ou broyée. La coloration de l'enduit pourra être déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons.

La modénature existante : bandeau d'égout et d'étage et encadrements de baie... sera conservée et traitée d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante.

##### *Façades ou partie de façade en maçonnerie apparente (brique, meulière ou pierre de taille)*

La restauration de la maçonnerie en partie courante s'effectuera par relancis. Lorsque la maçonnerie a fait l'objet d'un rejointoiement non conforme aux dispositions d'origine, le dégarnissage des joints sera réalisé avec soin pour éviter les épaufrures. Le mortier de rejointoiement sera compatible avec les dispositions anciennes encore en place.

Les effets décoratifs de la modénature en pierre de taille ou en brique, seront conservés.

Le traitement des façades en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

##### **Isolation par l'extérieur.**

L'isolation par l'extérieur pourra éventuellement être autorisée dans le cas des façades enduites présentant pas ou peu de modénature et sous réserve qu'elle soit réalisée avec un enduit de faible épaisseur de type chaux/chanvre ou chaux/pouzzolane.



### Illustration de la règle



*Immeuble de rapport du 19e siècle*



*Immeuble de bureau du 20e siècle*

### PERCEMENTS

#### **Règle**

Les percements d'origine, ainsi que ceux modifiés qui n'altèrent pas la composition de la façade, seront conservés. Les percements profondément modifiés qui nuisent à la composition de la façade pourront être restitués d'après les traces éventuellement conservées de leur disposition d'origine, ou conformément aux dispositions relevées sur des édifices de référence.

Les modifications des percements d'origine, élargissement de la baie ou abaissement du niveau du linteau, seront interdites.

### MENUISERIES

#### **Règle**

En raison de leur intérêt, la conservation des menuiseries anciennes pourra être imposée. Lors de la présentation d'un projet de travaux, les menuiseries seront dessinées et décrites avec soin. Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans un ton proche des gris clair (RAL 7032/7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron, des vernis ou lasures et des blancs (RAL 9001/9002/9003/9010).

#### **Portes**

La restauration ou le remplacement des menuiseries de porte, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les matériaux modernes de substitution seront interdits.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) est à proscrire.

### **Fenêtres**

La restauration ou le remplacement des menuiseries de fenêtre, s'effectuera suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation (conservation du bâti de l'ancienne menuiserie) qui réduit le clair de vitrage est à proscrire.

### **Contrevents**

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des contrevents, leur restauration ou leur remplacement s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les contrevents à écharpe seront interdits.

La quincaillerie d'origine sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

## **FERRONNERIE**

### **Règle**

La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera suivant les dispositions anciennes conservées.

Après brossage, décapage et traitement anti-corrosion, les ouvrages de ferronnerie seront protégés par une peinture sombre (canon de fusil, noir).

### **Recommandations**

*Dans le cas de garde-corps anciens non conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au niveau de sol intérieur, on s'orientera vers des adaptations discrètes, comme la pose en tableau de barres horizontales métalliques de section carrée (2 à 2,5cm) au-dessus et/ou au-dessous du garde-corps ancien conservé à son niveau d'origine.*

## **IV. 7. b - Toitures**

### **PROFIL**

### **Règle**

Les dispositions anciennes de toiture ainsi que les toitures modifiées qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de ses façades, seront conservées.

Les toitures profondément modifiées pourront être restituées conformément aux dispositions relevées sur un bâti du même type architectural, en particulier dans le cas d'un remplacement complet de la charpente.

## MATÉRIAUX

### Règle

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de l'époque de la construction.

### Tuile plate

Les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite seront conservées et restaurées.

Dans le cas où la tuile plate a été remplacée par un autre matériau (type tuile mécanique), la tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27cm ou 16 x 24cm) sera utilisée lors de la restauration de la couverture. Le nombre de tuiles au m2 devra être de 60 à 80 en fonction des dimensions des tuiles et du recouvrement.

Pour l'entretien et la restauration des couvertures en tuile plate en terre cuite, on utilisera les techniques traditionnelles de mise en œuvre de ce matériau : tuile faîtière, solin au mortier de chaux. Le faîtage sera réalisé au mortier de chaux teinté dans la masse, à embarrures et crêtes. Les arêtières seront réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse. Les rives devront être scellées et réalisées par des ruellées au mortier de chaux teinté dans la masse.

Lors de la restauration d'une couverture en tuile en terre cuite, les tonalités des tuiles seront panachées. La pose des tuiles s'effectuera de manière aléatoire en respectant les proportions des différentes tonalités dont l'une sera dominante. La couleur dominante sera déclinée dans les tonalités du brun-rouge.

### Ardoise

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

L'entretien et la restauration des couvertures en ardoise naturelle seront exécutés avec des ardoises de même dimension et de même couleur.

### Zinc, cuivre, plomb

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc, le cuivre et le plomb.

## PERCEMENTS

### Règle

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Les lucarnes anciennes conservées serviront de référence.

Les parties apparentes des lucarnes en bois seront peintes dans des teintes claires s'apparentant à celle de la maçonnerie, ou du matériau de couverture (gris ardoise, couleur zinc...)

Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension ne pourra être supérieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent, la largeur maximum étant fixée à 80cm.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre des travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture. Aucun système d'occultation extérieur ne sera admis.

## Recommandations

*Les fenêtres de toit encastrées pourraient présenter une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. On privilégiera les châssis en fonte d'aluminium ou acier.*

## SOUCHES DE CHEMINÉES

### Règle

Les souches traditionnelles seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

## IV. 8 - DEVANTURES COMMERCIALES

La mise en valeur de l'espace public et l'amélioration du cadre de vie sont étroitement liées au traitement des fronts de rue. Les alignements de façades le long des voies dans lesquelles s'insèrent les vitrines commerciales créent un ordre continu dans lequel des jeux de lignes verticales et horizontales définissent une trame. Aussi, l'aménagement des devantures commerciales, notamment dans le centre-ville, doit-il se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère et exige à ce titre d'être réglementé. C'est pourquoi, il fait partie intégrante de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et de son règlement.

La ville de Meaux consciente de l'enjeu a anticipé cette démarche en élaborant une charte des devantures commerciales. Une opération du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) a également été lancée permettant d'aider financièrement les commerçants. Le présent règlement se donne donc pour objectif de fixer les grandes orientations que la charte précise dans ses détails.

### Règle

En hauteur, l'emprise maximum sera limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée. Lorsqu'une activité commerciale est amenée à se développer à l'étage, la présence de stores au niveau des baies d'étage se révèle suffisante.

En largeur, dans le cas de percement des étages en travées régulières, l'emprise maximum sera limitée au niveau des fenêtres des dernières travées de l'étage.

Dans le cas où plusieurs immeubles contigus sont affectés à une même activité, le rez-de-chaussée de chaque unité parcellaire sera traité indépendamment pour laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire. La devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.

Dans tous les cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble aura été réalisée pour être vue, on optera pour une **devanture en feuillure**. Pour conserver l'unité de la façade de l'immeuble, les parties pleines, maçonnées, se prolongent au rez-de-chaussée jusqu'au niveau du sol, et le traitement de la maçonnerie, texture et couleur, sera homogène sur l'ensemble de la façade.

Dans ce cas, les caissons abritant une grille ou un store banne seront obligatoirement pris en tableau ou en intérieur. Les caissons en saillie par rapport à la maçonnerie de l'immeuble sont à proscrire.

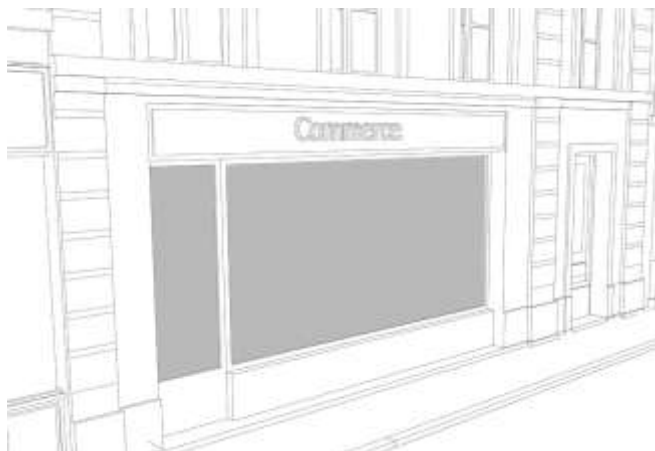
Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, on optera pour une **devanture en applique** sur la façade. Elle sera constituée d'un ensemble menuisé, en bois ou en métal. Elle ne masquera pas le décor et la modénature de la façade. Elle prendra place sous le bandeau-corniche et les appuis de fenêtre du premier étage de l'immeuble.

**Matériaux** : On optera pour des matériaux de qualité et de bonne résistance mécanique, bois et métal de forte épaisseur, en évitant les imitations de matériaux, les matériaux de placage et les matériaux brillants.

On exclura les traitements de soubassement en carreaux de céramique. Dans le cadre d'une réfection, on restituera le soubassement d'origine.

**Couleur** : On évitera une trop grande multiplication de couleurs. On veillera notamment à l'harmonie entre la devanture et l'enseigne et avec les devantures et enseignes voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

**Illustration de la règle**



*Devanture en feuillure*



*Devanture en applique*

**Limites de parcelles**



Les lignes verticales du parcellaire rythment le paysage de la rue. Les devantures commerciales ne doivent pas gommer les limites de mitoyenneté entre les immeubles et s'implanter « à cheval » sur deux façades. Lorsqu'une activité commerciale s'étend sur plusieurs immeubles, la devanture sera interrompue dans l'axe des murs mitoyens afin d'exprimer en façade le découpage parcellaire.

**Lignes de compositions verticales**



Pour concevoir une devanture en rapport avec l'architecture de l'immeuble, il faut prendre en considération les principes de composition de la façade existante : proportions entre les pleins et les vides, positions des axes des fenêtres des étages. Le caractère de symétrie d'une façade peut être conforté par la composition de la devanture.

**Lignes horizontales**



Les lignes horizontales des rez-de-chaussée marquent en hauteur la limite des devantures commerciales.

## ENSEIGNES

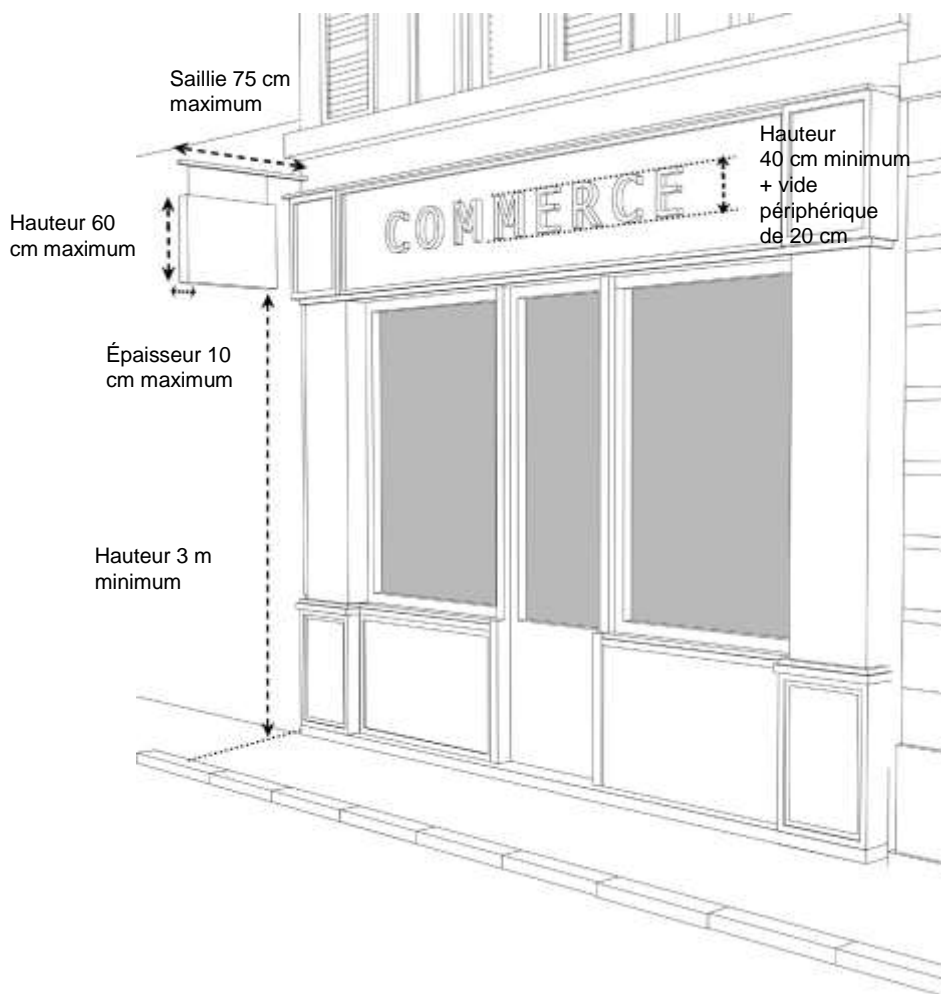
### Recommandations

Les enseignes seront conformes au règlement local de publicité. Leur pose ne devra ni détruire, ni masquer la modénature et autres décors de la façade. Elles ne devront pas obstruer les ouvertures existantes. Les enseignes et la devanture devront être en harmonie

L'enseigne en bandeau sera limitée à une seule par devanture sera disposée à plat sur la devanture, dans le bandeau surplombant la vitrine. Son lettrage sera soit peint directement sur la devanture, soit apposé en relief. Elle sera proportionnée avec les dimensions de la devanture, en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage et respecte la limite de l'étage supérieur.

L'enseigne en potence (ou drapeau) sera limitée à une seule par devanture, et apposée perpendiculairement à la devanture, en limite de propriété, dans la limite de la hauteur correspondant à l'emprise de l'activité commerciale à rez-de-chaussée. Elle est interdite dans les rues étroites, piétonnes et semi piétonnes, et sur les angles. Elle pourra être de forme variée mais doit garder une épaisseur inférieure à 10 cm.

On évitera formellement la multiplication des typographies, graphismes et couleurs ainsi que l'utilisation d'un lettrage hétérogène, disproportionné ou de couleur agressive. La police aura une hauteur minimum de 40 cm et en laissant un vide d'environ 20 cm autour du lettrage.



## SYSTÈMES D'ÉCLAIRAGES

### Règle

Pour l'**éclairage de la devanture**, on optera pour des systèmes d'éclairage encastrés, de petites dimensions et les rampes lumineuses fines intégrées dans les éléments en saillie de la devanture.

On proscrira les éclairages intermittents et cinétiques ainsi que les cadres-néons et les projecteurs extérieurs rapportés, en batterie.

L'éclairage de l'enseigne tiendra compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines. On veillera à une intensité lumineuse modérée et économe en énergie. On évitera un éclairage des vitrines et des enseignes trop prédominant.

## INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

### Règle

Les **appareils de conditionnement de l'air** ne seront en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et dissimulés par une grille qui entre dans la composition du projet.

Pour les **systèmes d'occultation et fermetures anti-effraction**, il conviendra d'éviter les coffrets saillants rapportés sur la devanture qui sont trop volumineux. On les placera à l'intérieur de la devanture, derrière le linteau, pour éviter l'abaissement de la hauteur des parties vitrées. on optera pour des systèmes ajourés (grilles en ferronnerie, rideaux métalliques ajourés...) laissant la vitrine visible et éclairée.

Pour les **stores**, on veillera à utiliser des équipements pouvant être dissimulés une fois repliés. On optera pour des stores en toile, de forme simple et sans retombées latérales, avec des fins bras latéraux comme système de déploiement. On évitera notamment les systèmes articulés en « X », trop volumineux.

## TERRASSES ET ACCESSOIRES

L'ensemble des aménagements extérieurs relève de l'occupation du domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, de type précaire et révocable, délivrée à titre personnel pour une durée déterminée. Elle peut être retirée dans l'intérêt de la gestion de la voirie, pour sauvegarder d'autres intérêts de caractère général ou si le bénéficiaire ne respecte pas les prescriptions contenues dans l'autorisation. La présente partie de règlement se donne pour objectif de fixer les grands principes applicables que la «Charte des terrasses des cafés et restaurants» complète dans ses détails.

### Règle

Les demandes d'occupation du domaine public seront faites avant toute installation et commande de matériel. Elles comprendront obligatoirement les photos de tous les éléments de la terrasse, le nombre envisagé pour chacun d'eux, ainsi qu'un plan d'implantation coté.

Les dimensions de la terrasse et son implantation devront garantir un libre accès des piétons, riverains, et personnes à mobilité réduite, mais surtout l'accès des équipes d'intervention et de sécurité.

Ainsi, le passage réservé aux piétons ne devra pas être inférieur à 1.40 m, et l'accès réservé aux véhicules de secours sur les secteurs piétons devra présenter une largeur minimum de 3.5 m entre deux emprises, sauf cas exceptionnel dûment autorisé par la Ville de Meaux.

Chaque terrasse constituera un ensemble. À cette fin tous les éléments qui la composent présenteront une unité de style, de matériaux et de couleur.

Les matériaux utilisés seront le bois, le métal (aluminium, fonte, acier...), l'osier. Le PVC est proscrit de même que le matériel publicitaire offert par les marques. On privilégiera la sobriété et la qualité dans le choix des équipements : un seul modèle de mobilier de qualité et de forme simple, une couleur unie pour les parasols. Des parasols chauffants mobiles pourront être installés durant les périodes froides. Le modèle choisi devra répondre aux prescriptions esthétiques de la charte, tout en respectant les consignes de sécurité.

Tous les éléments d'accompagnement : présentoirs à menus, cendriers, jardinières seront inclus dans l'emprise de la terrasse.

Les clôtures, écrans brise-vent, stores verticaux, planchers rapportés, estrades ainsi que les tissus de sol et les moquettes sont interdits et on pourra en aucun cas avoir recours à des dispositifs de scellement sur la voirie.

Toutefois, si l'emplacement présente de fortes contraintes (exposition au vent, topographie, etc.) et sous réserve du respect de la Charte des terrasses, on pourra exceptionnellement autoriser ces équipements et quelques scellements sur la voirie.



## **ANNEXES**

**P**ALETTE DE COULEURS DES MENUISERIES

**P**LAN DE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

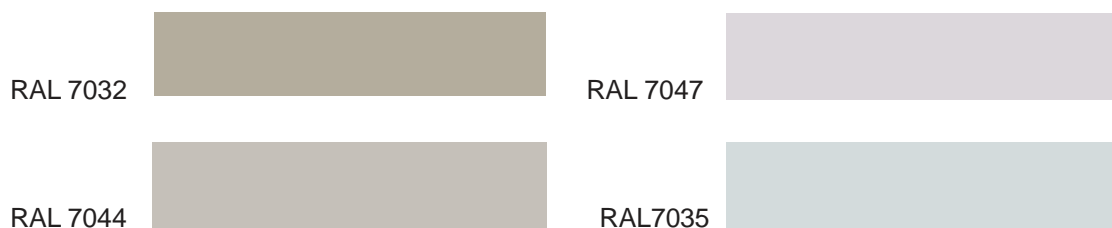
**P**LAN DE MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PAYSAGERES ET URBAINES

**P**LAN DE MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES ARCHITECTURALES

## PALETTE DE COULEUR DES MENUISERIES

Une palette de couleur a été établie pour orienter le choix de peinture des menuiseries de porte, fenêtre, contrevents.

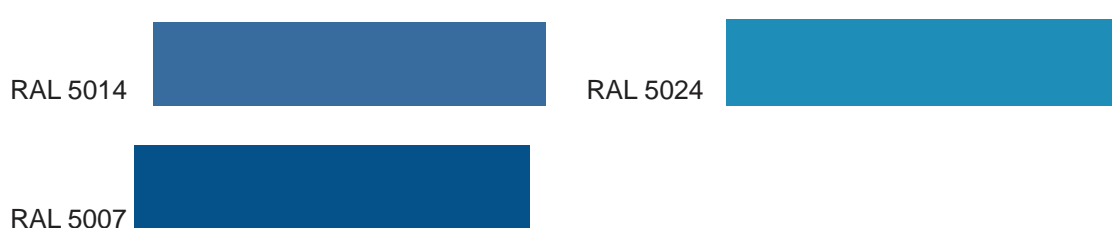
### - Tonalités de GRIS



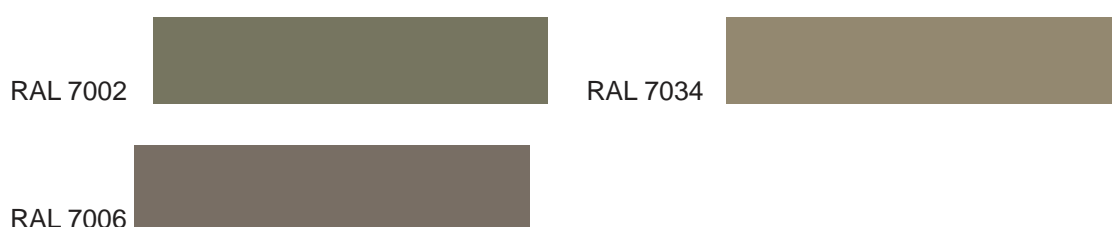
### - Tonalités de VERT



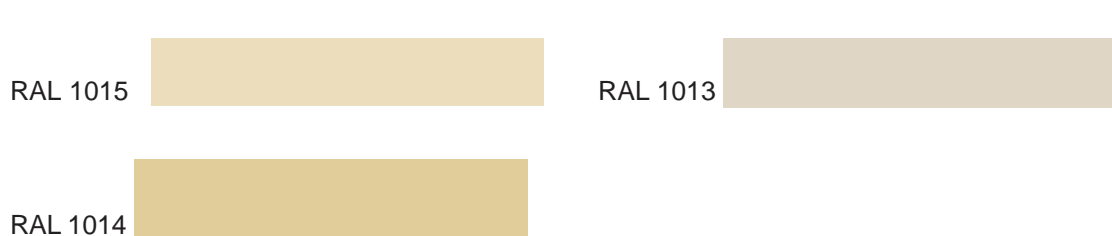
### - Tonalités de BLEU



### - Tonalités de TABAC



### - Tonalités de BEIGE

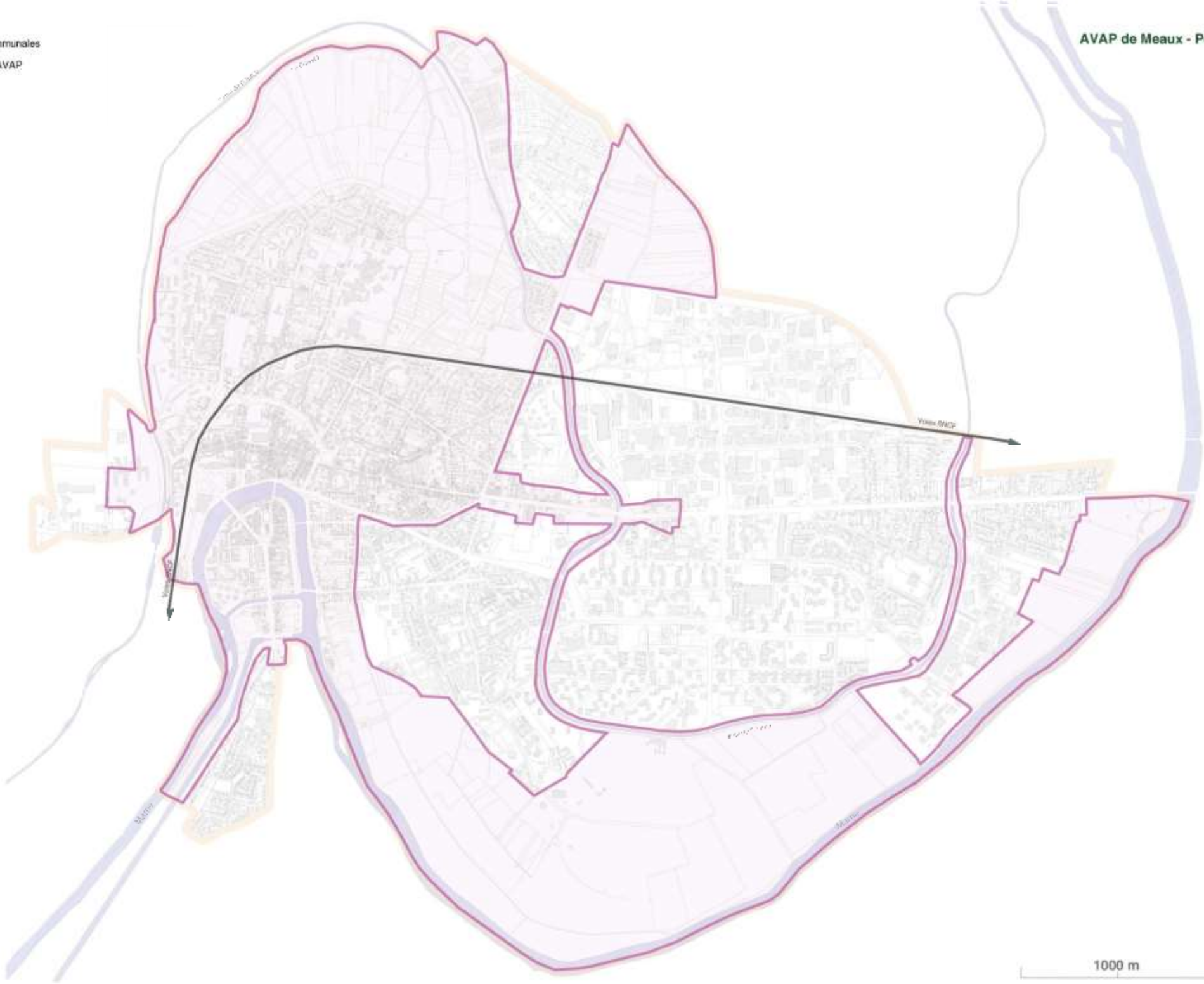


### - Tonalités de LIE DE VIN



**NB : Sont interdits le ton bois, le marron ou les vernis ou lazures, non de tradition locale et les blancs ou blancs-cassés (RAL 9001/9002/9003 et 9010)**

- Limites communales
- Périmètre AVAP



Limites communales

Périmètre AVAP

### Composantes paysagères

#### II.1 Préserver les liens avec le paysage du Pays de Meaux

Entrées de ville à aménager

Liens à créer ou préserver avec le plateau agricole

#### II.2 Moduler les transitions entre espaces naturels et ville

Aires de contact espaces naturels/ville à aménager

#### II.3 Conforter la continuité des cheminements

Cheminements existants à prolonger

Cheminements existants hors commune

Proposition de nouveaux cheminements

### Composantes urbaines

#### III.1 Associer densité urbaine et intimité des jardins

Secteurs de prescriptions particulières

#### III.2 Redonner une identité aux espaces publics majeurs

Places publiques à requalifier

Boulevards, cours ou quais à requalifier

#### III.4 Composer avec l'ancienne structure parcellaire

Cœurs d'îlots susceptibles d'évoluer

#### III.5 Accompagner l'évolution du bâti ancien

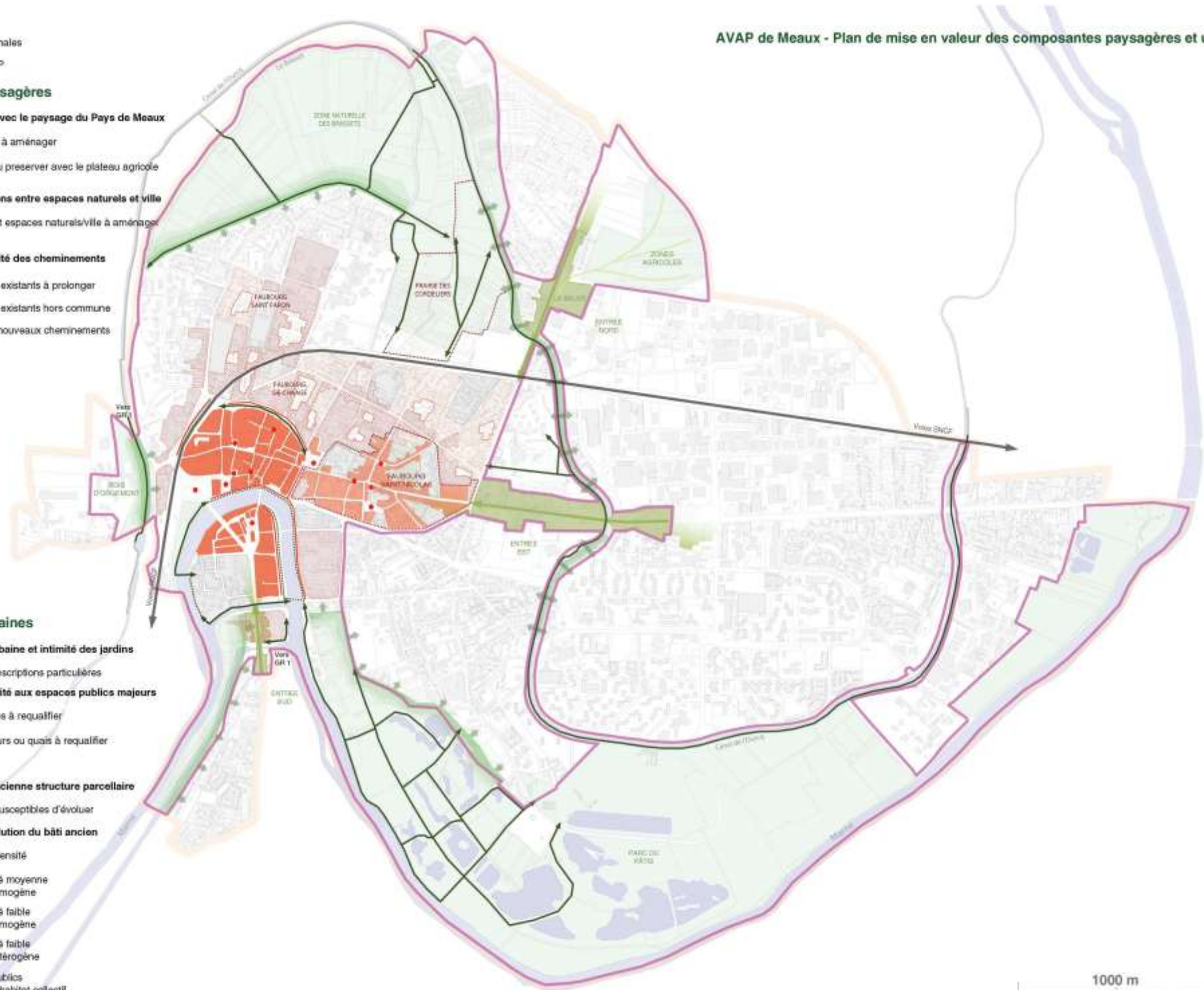
Tissu de forte densité

Tissu de densité moyenne  
Front de rue homogène

Tissu de densité faible  
Front de rue homogène

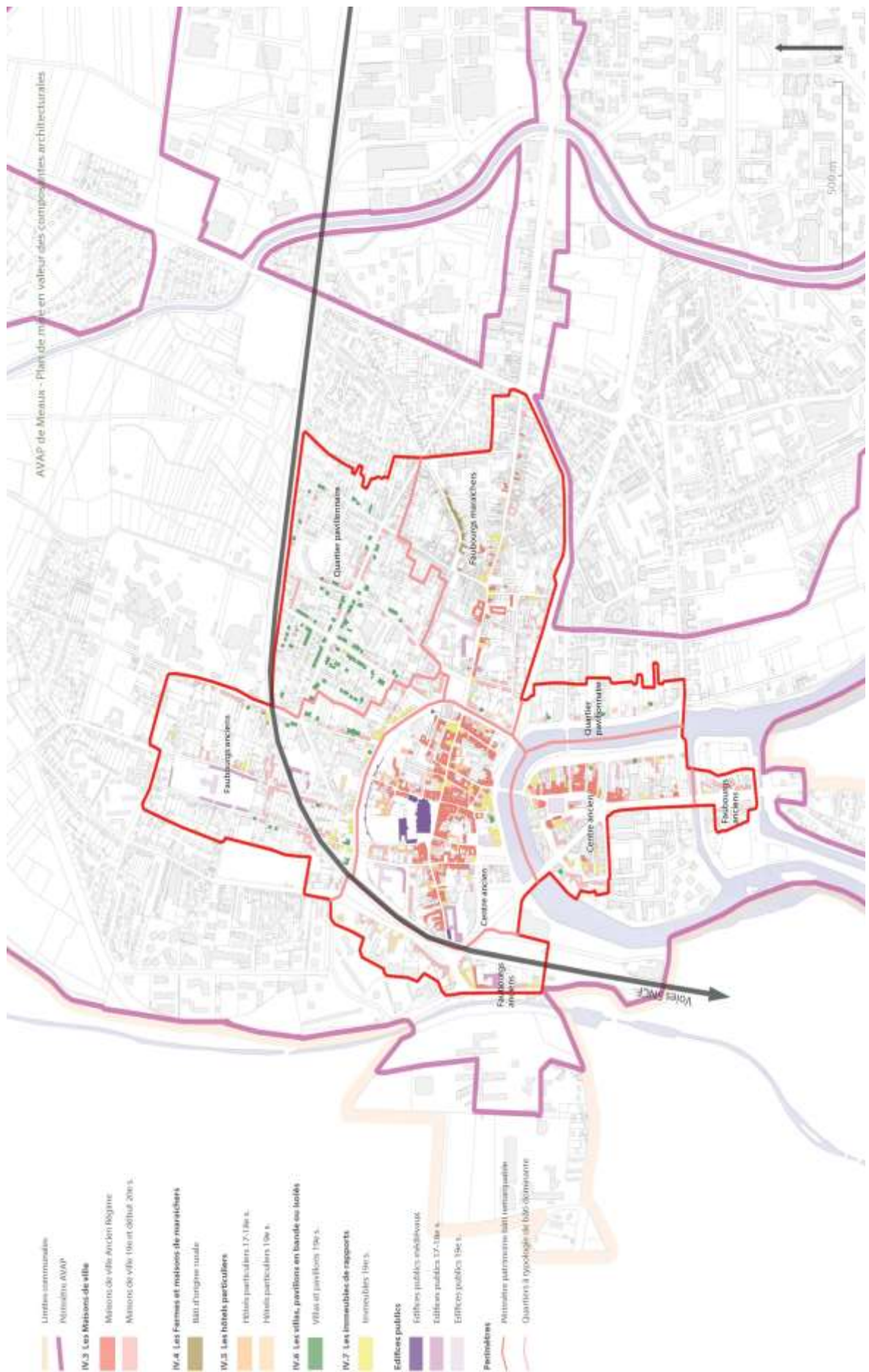
Tissu de densité faible  
Front de rue hétérogène

Equipements publics  
Programmes d'habitat collectif



1000 m

N



## ***SERVITUDES DE HALAGE ET DE MARCHEPIED***

### **CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES**

#### **Article 8**

**(loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 articles 30 et 32 – JO du 18/12/1964)**

**(loi n° 70-1115 du 3 décembre 1970 article 1 – JO du 4 décembre 1970)**

Les limites des cours d'eau domaniaux sont déterminés par la hauteur des eaux coulant à pleins bords avant de déborder

Les arrêtés de délimitation pourront être l'objet d'un recours contentieux . Ils seront toujours pris sous la réserve d'un droit de propriété.

### **I. GENERALITES**

Servitudes de halage et de marchepied.

Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, articles 1 à 4, 15, 16 et 22.

Code rural, article 424.

Loi locale du 2 juillet 1891 modifiée par la loi locale du 22 avril 1902 sur l'usage et la répartition des eaux - validée par l'article 7 § 5 de la loi française du 1er juin 1924 et règlement d'application du 14 février 1892 § 39 et 41 applicables aux départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle - textes rendus applicables en partie par l'article 227 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure.

Circulaire n° 73.14 du 26 janvier 1973 (aménagement du territoire, équipement, logement et tourisme) relative à la servitude de marchepied.

Circulaire n° 78.95 du 6 juillet 1978 relative aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et concernant les cours d'eau (report dans les P.O.S.).

Circulaire n° 80.7 du 8 janvier 1980 pour l'application du décret n° 79.1152 du 28 décembre 1979 (Ministère de l'intérieur).

Conservation du domaine public fluvial.

Code du domaine public fluvial et de la navigation Intérieure, article 28.

Ministère des transports, direction générale des transports intérieurs, direction des transports terrestres, bureau des voies navigables et du domaine public fluvial.

### **II. PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### **A. Procédure**

Application des dispositions du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure concernant ces servitudes :

- aux cours d'eau déclarés navigables (article 2 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, servitudes de halage de 7,80 mètres, de marchepied de 3,25 mètres, article 15 dudit code).
- aux cours d'eau domaniaux rayés de: la nomenclature des voies navigables ou flottables, et demeurant classés dans le domaine public en application de l'article 2.1 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (servitude de marchepied de 3,25 mètres sur les deux rives, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure)
- aux lacs domaniaux, article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (servitude de marchepied de 3,25 mètres)

Application des dispositions de la loi locale du 2 juillet 1891 modifiée et du règlement du 14 février 1892 - servitudes de halage de 7,80 m (maximum), de marchepied de 3,25 m (maximum), aux cours d'eau navigables ou flottables des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle (article 227 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Il est à noter qu'en ce qui concerne le Rhin, cette servitude n'existe pas, la digue de correction, qui fait office de

## **B. Indemnisation**

Indemnisation prévue pour les propriétaires riverains à raison des dommages qui leur sont occasionnés par l'institution des servitudes consécutives au classement ou à l'inscription à la nomenclature de la rivière ou du lac, sous déduction des avantages que peuvent leur procurer lesdits classements ou inscription dans la nomenclature.

Indemnisation prévue, lorsque pour les besoins de la navigation, la servitude de halage est établie sur une rive où cette servitude n'existait pas (article 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Les contestations relatives à cette indemnité sont jugées par la Juridiction compétente en matière d'expropriation (article 18, du code du domaine public fluvial et de la navigation Intérieure)

## **C. Publicité**

Publicité de l'acte d'inscription à la nomenclature ou de classement dans le domaine public.

# III. EFFETS DE LA SERVITUDE

## **A. Prérogatives de la puissance publique**

### 1° Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, possibilité pour l'Administration, d'imposer aux propriétaires riverains des cours d'eau navigables ou flottables, de laisser sur les deux rives un emplacement ouvert à la circulation. La largeur de cet emplacement est fixée par l'Administration. Elle ne peut dépasser 3,25 m (côté du marchepied) et 7,80 m (côté du halage). Dans ce dernier cas, il peut être défendu par l'administration d'établir des bâtiments, enclos ou fossés dans une zone supplémentaire de 1,95 m maximum (article 18 de la loi locale du 2 juillet 1891)

### 2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant.

## **B. Limitation au droit d'utiliser le sol**

### 1 ° Obligations passives

Obligation pour les riverains des fleuves et rivières inscrits sur la nomenclature des voies navigables ou flottables et des îles, dans l'intérêt du service de la navigation et partout où il existe un chemin de halage, de réserver le libre passage des animaux et véhicules assurant la traction des bateaux, ainsi que la circulation et les manœuvres des personnes effectuant les transports de batellerie ou assurant la conduite des trains de bois de flottage, et ce, sur une largeur de 7,80 mètres (article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

La servitude de halage n'est imposée en principe que d'un seul côté ; sur l'autre côté existe la servitude de marchepied. En outre, là où le halage a disparu subsiste la servitude de marchepied (Conseil d'Etat, arrêt Chapelle, 15 mai 1965).

Si la distance de 7,80 mètres doit être augmentée, l'Administration est obligée de recourir à l'expropriation, si elle ne recueille pas le consentement des riverains (article 19 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Interdiction, pour les mêmes riverains, de planter des arbres ou de clore par haie autrement qu'à une distance de 9,75 mètres du côté où les bateaux se tirent et de 3,25 mètres sur le bord où il n'existe pas de chemin de halage (article 15 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Obligation pour les riverains des cours d'eau domaniaux et pour ceux des lacs domaniaux, de réserver de chaque côté le libre passage pour les nécessités d'entretien du cours d'eau, et l'exercice de la pêche (article 424 alinéa 2 du code rural complété (1) ) et ce, sur une distance de 3,25 mètres, servitude de marchepied, (article 22 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Obligation pour les riverains des cours d'eaux rayés de la nomenclature, mais maintenus dans le domaine public, de réserver de chaque côté le libre passage pour les nécessités d'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche, et ce, sur une distance de 1,50 mètre (article 424 alinéa 3 du code rural).

Interdiction, dans le lit des rivières et canaux ou sur leurs bords de jeter des matières insalubres ou des objets quelconques, ni rien qui puisse embarrasser le lit des cours d'eau ou canaux ou y provoquer des atterrissements, d'y planter des pieux, d'y mettre rouir des chanvres, de modifier le cours desdites rivières ou canaux par tranchées ou par quelque moyen que ce soit, d'y extraire des matériaux, d'extraire à moins de 11,70 mètres de la limite desdites rivières ou des bords desdits canaux, des terres, sables, et autres matériaux, sous peine d'amende ou du paiement des frais de remise en l'état des lieux. (Article 28 du code du domaine public fluvial et de la navigation Intérieure).

Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
La loi locale dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle n'édicte pas de prescriptions analogues en ce qui concerne les extractions. Cependant il paraît souhaitable: pour la bonne gestion des voies navigables de les

appliquer. .

## 2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'exercer tous les droits de propriété qui ne sont pas incompatibles avec: l'exercice des servitudes, d'où obligation avant d'entreprendre des constructions, des plantations ou l'édification de clôtures, de demander à l'Ingénieur chargé du service de la navigation de reconnaître la limite de la servitude, Si dans les trois mois à compter de la demande, l'Administration n'a pas fixé la limite, les constructions, plantations ou clôtures faites par les riverains ne peuvent plus être supprimées, que moyennant indemnité au titre de l'article 18 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle au titre de l'article 1 de la loi locale du 2 juillet 1891.

Possibilité pour le propriétaire riverain, lorsque l'intérêt du service de la navigation, les nécessités de l'entretien du cours d'eau et l'exercice de la pêche le permettent, d'obtenir par arrêté ministériel réduction des distances des servitudes de halage et de marchepied (article 16 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, article 424 du code rural, loi n° 65-409 du 28 mai 1965 relative aux droits d'usage des pêcheurs le long des cours d'eau du domaine public).

(1) par la loi du 28 mai 1965.



**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTEE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
EL3	<b>SERVITUDES DE HALAGE ET MARCHEPIED</b> <b>Code Général de la Propriété des Personnes Publiques</b>	<b>Ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques</b>		<b>Service de la navigation de la Seine</b> <b>24 quai d'Austerlitz</b> <b>75013 PARIS</b>
	Rives de la Marne	<b>Articles L 2131-2 ; L 2131-3 et L 2131-4</b>	Sans objet	<b>01.44.06.19.00</b>

## ***ALIGNEMENT***

### **I. GENERALITES**

Servitudes d'alignement.

Edit du 16 décembre 1607 confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27 février 1765

Loi du 16 septembre 1805.

Décret n° 62.1245 du 20 octobre 1962 (routes nationales).

Circulaire n° 79-99 du 16 octobre 1979 relative à l'occupation du domaine public routier national (réglementation modifiée et complétée par circulaire du 19 juin 1980.

Décret du 25 octobre 1938 modifié par décret n° 61.231 du 6 mars. 1961 (chemins départementaux).

Instruction générale du 30 mars 1967.

Décret n° 64.262 du 14 mars 1964 chapitre III (voies communales) complété en son article 11 par l'article 3 du décret n° 77.738 du 7 juillet 1977 relatif au permis de démolir et modifié par le décret n° 79-1152 du 28 décembre 1979. Circulaire n° 723 du 29 décembre 1964 (intérieur) et n° 474 du 13 septembre 1966.

Code de l'urbanisme article R 123.32.1 nouveau (décret n° 77.736 du 7 juillet 1977 relatif aux plans d'occupation des sols).

Circulaire n° 78.14 du 17 janvier 1978 relative aux emplacements réservés par les plans d'occupation des sols (chapitre I - Généralités - § 1.2.1 4°).

Circulaire n° 80.7 du 8 janvier 1980 du ministère de l'intérieur.

Ministère de l'intérieur. Direction générale des collectivités; locales.

Ministère des transports. Direction générale des transports intérieurs. Direction des routes et de la circulation routière.

Ministère de l'environnement et du cadre de vie. Direction de l'urbanisme et des paysages.

### **II PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### **A. Procédure**

##### **a. Plan Général d'Alignement**

Approbation selon l'autorité administrative compétente, par:

arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'Etat pour les routes nationales;

délibération du conseil général, pour les chemins départementaux;

délibération du conseil municipal, soumise à approbation pour les voies communales;

des plans d'alignement dressés; par les services des ponts et chaussées puis soumis à enquête publique comme en matière d'expropriation.

Toutefois si le plan d'alignement a pour effet de frapper d'une servitude de reculement un immeuble qui est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est compris dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre des articles 4, 9, 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930, il ne peut être adopté qu'après avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours (décret n° 77.738 du 7 juillet 1977 relatif au permis de démolir - article 3).

Ces plans fixent la limite séparative des voies publiques et des propriétés privées, portent attribution immédiate, dès leur publication, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement les propriétés bâties ou closes de murs (immeubles en saillie).

##### **b. Plan d'occupation des sols**

Nonobstant les dispositions réglementaires relatives à l'alignement, les alignements nouveaux résultent d'un P.O.S. rendu public ou approuvé, se substituent aux alignements résultant des plans généraux d'alignement applicables sur le même territoire (article R 123.32.1 du C.U.), .

## **B Indemnisation**

Plan général d'alignement

L'établissement de ces servitudes ouvre aux propriétaires, à la date de publication du plan approuvé, un droit à une indemnité fixée à l'amiable, et représentative de la valeur du sol non bâti.

A défaut d'accord amiable, celle indemnité est fixée comme en matière d'expropriation.

Le sol des parcelles qui cessent d'être bâties, pour quelque cause que ce soit, est attribué immédiatement à la voie avec indemnité réglée à l'amiable ou à défaut, comme en matière d'expropriation.

## **C. Publicité**

Plan Général d'Alignement

Publication dans leur forme habituelle des actes administratifs d'approbation.

Dépôt du plan d'alignement, dans les mairies intéressées où il est tenu à la disposition du public. Publication en mairie de l'avis de dépôt du plan.

## **III. EFFETS DE LA SERVITUDE**

Plan Général d'Alignement

### **A. Prerogatives de la puissance publique**

#### 1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Néant.

#### 2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

### **B Limitation au d'utiliser le sol**

#### 1° Obligations passives

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires de surélévation (servitude non aedificandi).

Interdiction pour le propriétaire d'un terrain bâti de procéder à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif de soutien, substitution d'aménagements neufs; à des dispositifs vétustes, etc. (servitudes non confortandi)..

#### 2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour le propriétaire riverain d'une voie publique dont la propriété est frappée d'alignement, de procéder à des travaux d'entretien courant, mais obligation avant d'effectuer tous travaux de demander l'autorisation de l'administration. Celle autorisation, valable un an et pour les; travaux énumérés, est délivrée sous forme d'arrêté préfectoral pour les routes nationales et les chemins départementaux, et d'arrêté du maire pour les chemins communaux. Le silence de l'Administration ne saurait valoir accord implicite.

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTEE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
<b>EL7</b>	<b>SERVITUDES D'ALIGNEMENT</b>		<b>Délibérations du :</b>	
<b>1</b>	RD 603 Av F. Roosevelt RD 603 Av Galliéni RD 603 Av Foch RD 603 Quai Victor Hugo RD 360 Quai Jacques Prévert RD 360 Rue Cornillon RD 205 Rue des Trinitaires	<b>Décret n° 62.1245 du 20 octobre 1962</b> <b>Décret du 25 octobre 1938 modifié</b> <b>Décret n° 64.262 du 14 mars 1964</b>	20 octobre 1844 20 octobre 1844 19 septembre 1957 03 mai 1882 18 mars 1956 20 janvier 1844	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE Hôtel du Département CS50377 MELUN Cedex
<b>2</b>	Cours de l'Arquebuse		28 décembre 1854	COMMUNE
<b>3</b>	Rue St Fiacre		25 février 1972	COMMUNE
<b>4</b>	Chemin de Bonneuil		5 janvier 1972	COMMUNE
<b>5</b>	Quai Aimé Lupette		10 avril 1865	COMMUNE
<b>6</b>	Rue de l'Abreuvoir		19 avril 1861	COMMUNE
<b>7</b>	Rue et Impasse du Tan		29 août 1858	COMMUNE

## *SERVITUDES RELATIVES AUX INTERDICTIONS D'ACCES SUR LES ROUTES EXPRESSES ET DEVIATIONS D'AGGLOMERATION*

**LOI n° 69-7 du 3 janvier 1969 relative aux voies rapides et complétant le régime de la voirie nationale et locale (J.O. 5 janvier 1969).**

**Article 1<sup>er</sup>** : Les voies rapides comprennent d'une part les autoroutes définies par la loi n° 55 435 du 18 avril 1955 et par les textes subséquents ; et d'autre part, les « routes express ».

Les routes express instituées par la présente loi, sont les routes ou des sections de route, appartenant au domaine public de l'Etat ou de toute autre collectivité publique territoriale, accessibles seulement en des points aménagés à cet effet et qui peuvent être interdites à certaines catégories d'usagers et de véhicules.

**Article 2** – Le caractère de route express est conféré à une voie ou à une section de voie, existante ou à créer, par décret en Conseil d'Etat portant le cas échéant déclaration d'utilité publique et pris après enquête publique.

Il est retiré dans les mêmes formes.

**Article 3** – L'aménagement de points d'accès nouveaux ou la suppression de points d'accès existants sont décidés ou autorisés par arrêté ministériel pris après enquête publique, sans préjudice de l'application des règles d'urbanisme prévues notamment par les articles 13 à 18 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

**Article 4** – Les propriétés limitrophes des routes express ne jouissent pas du droit d'accès.

En outre, des servitudes destinées à éviter les abus de la publicité peuvent être imposées aux propriétés riveraines ou voisines des routes express selon les modalités fixées par un décret en Conseil d'Etat.

**Article 5** – Lorsqu'une route, appartenant au domaine public de l'Etat ou de toute autre collectivité publique territoriale, figurant sur une liste fixée ou approuvée par décret, est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétaires riverains ne jouissent pas du droit d'accès à la déviation au droit de chaque parcelle.

**Article 6** – Les portions de routes nationales dont le maintien dans la voirie nationale ne se justifie plus en raison de l'ouverture d'une voie nouvelle ou du changement de tracé d'une voie existante peuvent être classées dans l'une des catégories de voies publiques appartenant au domaine public des autres collectivités publiques territoriales, après accord desdites collectivités. Lorsque celles-ci, dûment consultées, n'ont pas donné leur assentiment, le classement ne peut être prononcé que par décret en Conseil d'Etat.

**Article 7** – Les articles 1 et 2 du décret du 24 mai 1938, relatif à la réglementation routière de la traversée des agglomérations par les grands itinéraires, sont abrogés.

**Article 8** – Des décrets en Conseil d'Etat détermineront les mesures d'application de la présente loi. Ils devront notamment prévoir les mesures de nature à permettre la desserte des parcelles que l'application des dispositions des articles 4 et 5 ci-dessus priverait du droit d'accès.

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

<b>CODE</b>	<b>OBJET DE LA SERVITUDE</b>	<b>REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF</b>	<b>ACTE QUI L'A INSTITUEE SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE</b>
<b>EL 11</b>	<b>Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes expresses et des déviations d'agglomération</b>	<b>Loi n° 69-7 du 3 janvier 1969 Décret n° 86-984 du 19 août 1986</b>		<b>Direction Départementale de l'Équipement 288 av. G. Clémenceau BP 596 77005 MELUN CEDEX</b>
	RN 3 - Section VILLEPARISIS/MEAUX		Décret du 4 juin 1976	<b>01.60.56.71.71</b>

## ***GAZ : CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ***

### **1° LISTE DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES AYANT INSTITUE DES SERVITUDES A INSCRIRE AU P.L.U.**

\*Loi du 15 Juin 1906, article 12, modifié par la loi du 4 Juillet 1935, les décrets-lois du 17 Juin et du 12 novembre 1938 et n° 67-885 du 6 Octobre 1967.

\*Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, modifié par l'ordonnance n° 58-997 du 23 Octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation.

\*Décret n° 85-1108 du 15 Octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n° 64-81 du 23 Janvier 1964.

\*Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 relatif aux conventions amiables, et leur conférant les mêmes effets que l'arrêté préfectoral d'approbation du tracé.

\*Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 (modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985) portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement desdites servitudes.

\*Arrêté du 11 Mai 1970 complété et modifié par les arrêtés du 3 Août 1977 et 3 Mars 1980.

\*Arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques,

\*Circulaire du ministère chargé de l'industrie en date du 24 décembre 2003 relative à l'application du décret n°2003-999 du 3 octobre 2003 modifiant la réglementation relative au transport de gaz par canalisations

\*Circulaire du ministère chargé de l'industrie en date du 24 décembre 2003 relative à l'application du décret n°2003-999 du 3 octobre 2003 modifiant le décret n° 70-492 du 11 juin 1970 relatif à la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes,

\*Circulaire du ministre chargé de l'industrie n° 2006-55 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques),

\*Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L.11.1 et suivants)

\*Code de l'urbanisme (articles L.126-1 R.126-1 R.126-2 R126-3)

### **2° LISTE DES OUVRAGES A INSCRIRE DANS LE DOSSIER DU P.L.U.**

\*Voir détail des servitudes qui y sont liées.

(Arrêté préfectoral de servitudes légales - bande non-aedificandi – limitation du COS )

### **3° SERVICES CONCERNES**

#### **GRT gaz**

Région Val de Seine – Agence Ile de France Sud

14, rue Pelloutier

CROISSY BEAUBOURG

77435 MARNE LA VALLEE Cedex 2

**Ministère de l'Industrie**

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie  
10 rue Crillon  
75004 PARIS

## RAPPEL DU CONTENU DES TEXTES

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

#### **SERVITUDES LEGALES**

Ces servitudes de passage sont instituées par arrêté préfectoral, à défaut d'accord de la part des propriétaires des parcelles de terrain empruntées, uniquement dans les terrains non clos et non bâtis.

Leur procédure d'établissement est définie au titre II du décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 (modifié par décret n° 85-1109 du 15 Octobre 1985) portant règlement d'administration publique pour l'application de l'Article 35 modifié de la loi du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes, ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Outre le décret du 11 Juin 1970 modifié et l'article 35 de la loi du 8 Avril 1946, ces servitudes sont instituées en vertu des dispositions suivantes:

- L'article 12 de la loi du 15 Juin 1906 sur les distributions d'énergie.
- Le décret n° 85-1108 du 15 Octobre 1985 modifié relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations.
- La circulaire ministérielle du 13 Novembre 1985 prise pour l'application du décret du 11 Juin 1970 modifié.

#### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES**

En cas d'accord obtenu de la part des propriétaires des parcelles de terrain empruntées, des conventions amiables sont conclues avec ceux-ci.

Il s'agit de :

- Conventions portant reconnaissance de servitudes légales, formule remplaçant lorsqu'elle est possible, la mise en servitudes légales d'utilité publique, et qui correspond à une simple autorisation de passage dans les mêmes conditions que celles de l'article 12 de la loi du 15 Juin 1906, c'est-à-dire sans restriction de l'usage du bien foncier.
- Eu égard aux dispositions du décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 ces conventions remplacent les formalités d'attribution des servitudes légales et reproduisent tant à l'égard des propriétaires et de leurs ayant droit que des tiers, les effets de "approbation du projet de détail des tracés par le Préfet, même en l'absence de D.U.P.
- Conventions conférant au GAZ DE FRANCE des droits plus étendus que ceux prévus par l'article 12 de la loi de 15 Juin 1906, ce qui se traduit par l'établissement à demeure des ouvrages gaziers (intangibilité) assorti d'une zone non aedificandi variable suivant le diamètre des canalisations.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Selon l'arrêté ministériel du 11 Mai 1970 modifié, portant règlement de sécurité, les caractéristiques techniques des ouvrages de transport de gaz ont été fixées en fonction de la densité moyenne à l'hectare de logements et de locaux correspondant à une occupation équivalente, existants ou projetés, calculé dans un carré mobile de 200 m de côté axé sur lesdits ouvrages.

Ainsi, les emplacements des ouvrages de transport de gaz sont classés en trois catégories A, B ou C par ordre d'urbanisation croissante.



Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
Les tubes en acier, actuellement en place, qui constituent le réseau de transport de gaz naturel à haute pression, comportent des caractéristiques compatibles avec une zone d'urbanisation du type correspondant à l'environnement de l'époque de leur pose.

La limitation du coefficient au sol (C.O.S.) qui en résulte, est, dans l'intérêt général, reprise par la circulaire n° 73-108 du 12 Juin 1973 du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement du Logement et du Tourisme, de manière à ce qu'elle soit concomitante aux P.L.U.

Par ailleurs, il convient de noter que sont classés à minima en catégorie B les ouvrages situés à moins de 75 mètres d'un établissement recevant du public, situés sur le domaine public du chemin de fer ou assujettis au décret n° 54-856 du 13 Août 1954, complété par l'arrêté et le règlement du 23 Mars 1965, relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique, ou d'un établissement rangé pour risque d'incendie ou d'explosion dans la première classe des établissements dangereux, insalubres ou incommodes dont le décret n° 53-573 du 20 mai 1953 fixe la nomenclature ou d'une installation de défense nationale présentant des risques d'incendie ou d'explosion.

### **TRAVAUX A PROXIMITE DES OUVRAGES**

Depuis le 1er Décembre 1995, le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, et l'arrêté interministériel du 16 Novembre 1994 étant applicables, toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, qui envisage la réalisation de travaux à proximité d'un ouvrage de transport de gaz doit respecter les dispositions de cette nouvelle réglementation et notamment prendre les mesures rappelées ci-après.

### **MESURES A PRENDRE LORS DE L'ELABORATION D'UN PROJET DE TRAVAUX:**

Au stade de l'élaboration du projet, le Maître d'Oeuvre ou le Maître d'Ouvrage du projet doit se renseigner auprès de la Mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages de transport de gaz.

Si son projet est situé dans une zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz, le Maître d'Oeuvre ou le Maître d'Ouvrage de ce projet, doit impérativement adresser une demande de renseignements, établie sur un imprimé CERFA n° 90-0188, auprès du représentant local du réseau de transport de gaz, à savoir l'Exploitation dont il trouvera les coordonnées en Mairie.

La demande de renseignements est valable 6 mois.

### **MESURES A PRENDRE PREALABLEMENT A L'EXECUTION DES TRAVAUX:**

Les entreprises (y compris les entreprises sous-traitantes ou membres d'un groupement d'entreprises) qui seront chargées de l'exécution des travaux, voire même le particulier qui souhaite réaliser des travaux, devront envoyer une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.), établie sur un imprimé CERFA n° 90-0189, auprès de l'exploitant du réseau de transport de gaz susnommé.

Cette D.I.C.T. doit parvenir à l'exploitant au moins 10 jours francs, dimanches et jours fériés non compris, avant le début des travaux.

### **RISQUES PRESENTES PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ INTERESSANT LA COMMUNE DE MEAUX**

La commune de Meaux est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire, du ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz.

Le tracé est défini dans le présent PLU sur le document graphique 8-2. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

Les renseignements mentionnés sur ce document graphique ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration ; il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations.

**Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer.**

De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles de grande hauteur (IGH) et aux installations nucléaires de base (INB). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques actuellement disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz :

Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH, d'INB et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent
PMS 67,7 bar et DN 250	5 m	75 m
PMS 67,7 bar et DN 200	5 m	55 m
PMS 67,7 bar et DN 150	5 m	45 m

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH, INB et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton) destinées à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de constructions ou d'extensions d'IGH ou d'ERP de plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

**LISTE DES SERVITUDES D' UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
I 3	<b>SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ</b>	Loi du 15 juin 1906 Loi de Finances du 13 juillet 1925 Loi 46.628 du 8 avril 1946		<b>GAZ DE FRANCE</b> Direction Production Transport Région Ile de France 14 rue Pelloutier <b>CROISSY BEAUBOURG</b> 77437 MARNE LA VALLEE Cdx 02
	Canalisations :  Ø 100 Villenoy – Détente Ø 150 Meaux (ZI) Nanteuil Ø 150 Meaux « GODET » Ø 150 « CHALIFERT »  Canalisation GAZ HP DN 250-200		Conventions amiables	<b>01-64-73-69-40</b>



## *SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES*

### **I – GENERALITES**

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage ou d'abattage d'arbres.

- Loi du 15 juin 1906, article 12, modifié par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (article 298) et du 4 juillet 1935, les décrets du 27 décembre 1925, du 17 juin et du 2 novembre et n° 57-885 du 5 octobre 1967.
- Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, modifié par l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (article 60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.
- Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 relatif aux conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.
- Décret n° 70-492 du 11 juin 1970 (modifié par le décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985) portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.
- Circulaire n° 70.13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970)

Ministre de l'industrie – Direction Générale de l'industrie et des matières premières –  
Direction du gaz, de l'électricité et du charbon.

### **II – PROCEDURE D' INSTITUTION**

#### **A. PROCEDURE**

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient :

- Aux travaux déclarés d'utilité publique (article 35 de la loi du 8 avril 1946),
- Aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes (article 298 de la loi du 13 juillet 1925) et non déclarées d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique des ouvrages d'électricité en vue d'exercer des servitudes, sans recours à l'expropriation, est obtenue conformément aux dispositions des chapitres II et III du décret du 11 juin 1970 susvisé. Elle est prononcée par arrêté préfectoral ou par arrêté préfectoral ou par arrêté du ministre chargé de l'électricité et du gaz selon les caractéristiques des ouvrages concernés telles qu'elles sont précisées aux dits chapitres.

La procédure d'établissement des servitudes est définie par le décret du 11 juin 1970 en son titre II.

A défaut d'accord amiable, le distributeur adresse au Préfet, par l'intermédiaire de l'ingénieur en chef chargé du contrôle, une requête pour l'application des servitudes accompagnée d'un plan et d'un état parcellaire indiquant les propriétés devant être atteintes par les servitudes. Le préfet prescrit alors une enquête publique dont le dossier est transmis aux maires des communes intéressées et notifié au demandeur. Les maires intéressés donnent avis de l'ouverture de l'enquête et notifient aux propriétaires concernés les travaux projetés.

Le demandeur, après avoir eu connaissance des observations présentées au cours de l'enquête, arrête définitivement son projet, lequel est transmis avec l'ensemble du dossier au préfet, qui institue par arrêté les servitudes que le demandeur est autorisé à exercer, après accomplissement des formalités de publicité mentionnées à l'article 18 du décret du 11 juin 1970 et visées ci-dessous en « C »

Par ailleurs, une convention peut être passée entre le concessionnaire et le propriétaire ayant pour objet la reconnaissance desdites servitudes. Cette convention remplace les formalités mentionnées ci-dessus et produit les mêmes effets que l'arrêté préfectoral (décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, article 1).

## **B. INDEMNISATION**

Les indemnités dues à raison des servitudes sont prévues par la loi du 15 juin 1906 en son article 12. Elles sont dues en réparation du préjudice résultant directement de l'exercice des servitudes. Aucune indemnité n'est due pour préjudice esthétique ou pour diminution de la valeur d'un terrain à bâtir.

Dans le domaine agricole, l'indemnisation des exploitants agricoles et des propriétaires est calculée en fonction des conventions passées, en date des 14 janvier 1970 et 25 mars 1970 entre EDF et l'assemblée permanente des chambres d'agriculture et rendues applicables par les commissions régionales instituées à cet effet.

En cas de litige, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation, conformément aux dispositions des articles 2 et 3 du décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 (article 20 du décret du 11 juin 1970)

Ces indemnités sont à la charge du maître d'ouvrage de la ligne. Leurs modalités de versement sont fixées par l'article 20 du décret du 11 juin 1970.

Les indemnisations dont il est fait état ne concernent pas la réparation des dommages survenus à l'occasion des travaux et qui doivent être réparés comme dommages de travaux publics.

## **C. PUBLICITE**

Affichage en mairie de l'arrêté instituant les servitudes dans chacune des communes intéressées,

Notification de l'arrêté instituant les servitudes au demandeur,

Notification dudit arrêté, par les maires intéressés ou par le demandeur, à chaque propriétaire et exploitant pourvu d'un titre régulier d'occupation et concernés par les servitudes.

## **III EFFETS DE LA SERVITUDE**

## A. PREROGATIVE DE PUISSANCE PUBLIQUE

### **1°- Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs et façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage)

Droit pour le bénéficiaire de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient closes ou non, bâties ou non (servitude de surplomb)

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés et des cultures.

Droit pour le bénéficiaire de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938)

### **2°- Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant

## B. LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

### **1°- Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité, à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

### **2°- Droits résiduels des propriétaires**

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.

## C. RECOMMANDATIONS A RESPECTER AUX ABORDS DES LIGNES ELECTRIQUES SOUTERRAINES

**De manière générale, il est recommandé :**

De conserver le libre accès aux installations de RTE

De ne pas planter de supports (feux de signalisations, bornes, etc...) sur les câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable

De ne pas noyer les ouvrages de RTE dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile.

Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager les installations de RTE pendant les travaux.

### **Concernant les indications de croisement :**

Dans tous les cas cités ci-après et conformément à l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec les ouvrages de RTE.

- ✓ Croisement avec les fourreaux : les croisements par le dessous sont à privilégier en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre
- ✓ Croisement avec les caniveaux : les croisements par le dessous sont à privilégier, ceux-ci devront être réalisés à une distance conseillée de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous
- ✓ Croisement avec un ouvrage briques et dalles : les croisements par le dessous sont à privilégier ; l'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,40 mètre minimum pour les croisements réalisés au-dessus.

Les renseignements fournis par les agents de RTE aussi bien sur plans que sur place ne sont donnés qu'à titre indicatif, ceux-ci doivent être complétés par des sondages réalisés par les soins du maître d'ouvrage.

La demande de renseignements est réputée caduque si la DICT n'est pas effectuée dans un délai de 6 mois à compter de l'envoi de la demande de renseignements.

### **C. RECOMMANDATIONS A RESPECTER AUX ABORDS DES LIGNES ELECTRIQUES AERIENNES**

#### **Aménagements paysagers – Voiries et réseaux divers :**

Les arbres de haute tige sont à prohiber sous l'emprise des conducteurs

La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres

Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée

Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7 degrés sont interdits.

L'accès aux pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 mètres autour de ces derniers

Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèle aux conducteurs RTE et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis des pieds de supports.

En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne HTB et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

#### **Constructions :**

L'article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche, soit directement, soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute tension (HTB > 50 000 volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles.

Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.



Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
Pour les terrains d'installations d'équipements sportifs et de loisirs, des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations.

Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement appliquer le décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (demande de renseignements, DICT).

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- ✓ La cote NGF du projet
- ✓ Mention de la ligne existante au niveau du plan masse
- ✓ Mention d'un point de référence coté en mètres par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- ✓ Fourniture d'un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateur, camions bennes) qui seront impérativement mis à la terre.
- ✓ L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
I 4	SERVITUDES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES			DIRECTION REGIONALE DE L'INDUSTRIE ET DE LA RECHERCHE ILE DE France Rue de l'Aluminium Les Bureaux du Lac 77547 SAVIGNY LE TEMPLE CEDEX
	<p><u>Lignes aériennes</u> LA 63 Kv CHAUCONIN-VILLENROY N°1 LA 63 Kv BEAUVAL-CHAMBRY N°1 et N°2</p> <p><u>Lignes souterraines</u> LS 63 Kv CHAMBRY-CHAUCONIN N° 1 et N°2 LS 63 Kv CHAUCONIN-VILLEVAUDE-VILLENROY N°1 LS 63 Kv CHAUCONIN-VILLEVAUDE N°1 et N°2 LS 63 Kv CHAUCONIN-VILLENROY N°1 LS 63 Kv BEAUVAL-MEAUX N°1</p> <p>POSTE CHAUCONIN 63 KV</p>	<p>Loi du 15 juin 1906 Loi de Finances du 13 juillet 1925 Loi 46.628 du 8 avril 1946</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Conventions amiables</p>	<p>01-64-41-72-10</p> <hr/> <p>RTE (Réseau de transport d'électricité)</p> <p>GIMR Immeuble Fontanot 21-29 rue des Trois Fontanot 92024 NANTERRE CEDEX</p> <p>TEL : 01.49.31.31.11</p>

## *CIMETIÈRES*

### **I. GENERALITES**

Servitudes au voisinage des cimetières frappant les terrains non bâtis, sur une distance de 100 mètres (1) des nouveaux cimetières transférés hors des communes :

Servitude non aedificandi.  
Servitudes relatives aux puits.

Code des communes article L 361.4 (décret du 7 mars 1808 codifié) - Servitudes.  
Code des communes articles L 361.1, L 361.4, L 361.6, L 361.7 (décret modifié du 23 prairial an XII codifié) et articles R 361.1, R 361.2 (ordonnance du 6 décembre 1843 codifiée) R 361.3, R 361.5 - Translation des cimetières.  
Code de l'urbanisme articles L 421.1 et R 421.38.J9. . Circulaire n° 75.669 du ministère de l'intérieur en date du 29 décembre 1975, relative à la création et à l'agrandissement de cimetières.  
Circulaire n° 78.195 du ministère de l'intérieur, en date du 10 mai 1978 relative à la création, à la translation et à l'agrandissement de cimetières.  
Circulaire n° 80-263 concernant les cimetières militaires et monuments commémoratifs en date du 11 juillet 1980 et relative à la protection de leurs abords par le biais de la réglementation de l'urbanisme.

Ministère de l'intérieur – Direction générale des collectivités locales.

### **II. PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### **A. Procédure**

Le champ d'application des servitudes résultant du voisinage d'un cimetière (servitude non aedificandi et servitudes relatives aux puits, s'étendant dans un rayon de 100 mètres du cimetière) instituées par l'article L 361.4 du code des communes, est fonction du caractère juridique de « ville » ou de « bourg » reconnu à la commune concernée (1er alinéa de l'article L 361.1 du code des communes) et de la situation géographique du cimetière en cause, à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enceinte de la commune (article L 361.4 1er alinéa dudit code).

#### **1° Cas des « villes et bourgs » et des communes assimilées**

(Article L 361.4 1er alinéa et article R.361.J à R.361.3 du code des communes).

#### ***a Définition du critère juridique de « villes et bourgs »***

#### **VILLES ET BOURG**

L'article L 361.1 du code des communes ne précisant pas ce qu'il faut entendre par « ville » ou « bourg » et la jurisprudence du Conseil d'Etat ne permettant pas de définir de façon précise un critère unique pour déterminer si une commune présente ou non le caractère, de « ville » ou de « bourg », le ministre de l'intérieur, par circulaire n° 78.195 du 10 mai 1978 recommande aux préfets, « pour des raisons de commodité », d'adopter le critère numérique de . 2 000 habitants pour distinguer les « villes et bourgs » des autres communes.

Il est précisé dans ce texte que ce chiffre ne concerne que « la population agglomérée » dans la commune ou la ville (cf. circulaire du ministère de l'intérieur n° 75.669 du 29 décembre 1975), et qu'il est par ailleurs souhaitable que le seuil de 2 000 habitants soit apprécié avec souplesse, en tenant compte notamment des facteurs locaux.

COMMUNES ASSIMILEES A DES VILLES ET BOURGS»

Ces communes sont déterminées par arrêté préfectoral en application des dispositions des articles R 361.1 et R 361.2 du code des communes.

### **b. Translation des cimetières**

(Article L 361.1 du code des communes).

Les communes ayant le caractère de « ville » ou de « bourg » et les communes assimilées, ont aux termes de l'article L 361.1 du code des communes, l'obligation d'abandonner leur cimetière situé à l'intérieur de leur enceinte et d'en créer un nouveau, à l'extérieur, à la distance minimale de 35 mètres par rapport à l'enceinte telle qu'elle est définie par la circulaire précitée du ministère de l'intérieur n° 75.669 en date du 29 décembre 1975.

Il est à noter qu'en ce qui concerne l'agrandissement des cimetières des communes dénommées « ville » ou « bourg » à l'exclusion de celles assimilées, les règles de distance sont les mêmes que pour la translation d'un cimetière, étant entendu que la distance de 35 mètres est comptée, non seulement du périmètre d'agglomération de la commune mais aussi de tout groupe d'habitations agglomérées (Conseil d'Etat - 9 décembre 1893) cf. circulaire n° 78.195 du 10 mai 1978 du ministère de l'intérieur relative à la création, translation et agrandissement de cimetières.

(1) La distance de 100 mètres se calcule à partir de la limite du cimetière. Quand le cimetière est établi à 35 mètres, et un peu plus, de l'enceinte de la commune, la servitude frappe donc la partie de l'agglomération située entre 35 et 100 mètres. Cependant, dans la pratique administrative, quand une commune a satisfait à l'obligation imposée par le décret de l'an XII (transfert du cimetière à au moins 35 mètres de l'agglomération), on admet qu'il ne serait ni équitable ni d'ailleurs vraiment utile d'appliquer avec rigueur le régime de servitude du côté des habitations déjà existantes. C'est donc seulement du côté des terrains non bâtis qu'on fait porter les servitudes. (Circulaire n° 78.195 du 10 mai 1978 (Intérieur).

Cette "distance de 35 mètres peut être réduite pour l'agrandissement des dits cimetières, si toutes les habitations situées moins de 35 mètres, sont alimentées en eau potable sous pression (article L 361.1 2° alinéa du code des communes). La dérogation est accordée par décret ordinaire ou en Conseil d'Etat, selon le cas, et après consultation du conseil supérieur d'hygiène publique de France (article R 361.3 du code des communes).

### **c. Champ d'application des servitudes**

Les servitudes instituées par l'article L 361.4 du code des communes s'appliquent aux terrains voisins des nouveaux cimetières transférés hors des communes (article L 361.4 1° alinéa du code des communes).

Les dites servitudes s'appliquent également aux terrains voisins des cimetières établis dès l'origine hors des communes et à moins de 35 mètres de l'enceinte de la commune (cf. circulaire n° 78.195 du 10 mai 1978 du ministère de l'Intérieur – (2° partie § A 2° b).'

Aucune servitude ne frappe les fonds attenants à un cimetière situé en tout ou partie dans l'enceinte de la commune et qui n'a pas été transféré, sauf dans l'hypothèse où le cimetière a été désaffecté pour la partie située à moins de 35 mètres, et s'il a été agrandi au moyen de terrains, qui eux, sont situés à la distance légale de l'agglomération (cf. circulaire du 10 mai 1978 précitée 2° partie § A 2° a).

## **2° Cas des communes qui ne sont pas des « villes et bourgs »**

### **a. Définition de ces communes « dites de droit commun »**

Ce sont, aux termes de la circulaire n. 78.195 du 10 mai 1978 précitée, en sa première partie II § A 1°, les communes qui regroupent moins de 2 000 habitants agglomérés et qui n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral les assimilant à des « villes et bourgs » (cf. circulaire du 10 mai 1978 1° partie II § A 2°).

### **b. Translation des cimetières**

Pas d'obligation"

Les conseils municipaux de ces communes sont entièrement libres de créer, de transférer et d'agrandir leur cimetière sans obligation particulière de distance, néanmoins il leur est recommandé de consulter préalablement un géologue pour éviter toute pollution en matière d'eau potable (circulaire du 10 mai 1978 1° partie 11 § A 1°).

### **c. Champ d'application des servitudes**

Les terrains voisins des cimetières des communes de moins de 2 000 habitants non assimilées ne sont affectés d'aucune servitude, puisque non soumises aux dispositions de l'article L 361.1 du code des communes (article L 361.4 du dit code et circulaire du 10 mai 1978 mentionnée ci-dessus 2° partie § A 1°).

## **B. Indemnisation**

L'exercice de ces servitudes ne donne lieu à aucune indemnisation.

## **C. Publicité**

Néant.

# **III. EFFETS DE LA SERVITUDE**

## **A. Prérogatives de la puissance publique**

### **1° Prérogatives exercées, directement par la puissance publique**

Néant.

### **2° Obligations de faire imposées au propriétaire**

Obligation pour le propriétaire, sur injonction de l'Administration, de procéder à la démolition des bâtiments comportant normalement la présence de l'homme ou au comblement des puits établis sans autorisation à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés ou créés hors des communes.

Obligation pour le propriétaire, après visite contradictoire d'experts et en vertu d'un arrêté préfectoral pris sur demande de la police locale, de procéder au comblement des puits.

## **B. Limitation au droit d'utiliser le sol**

### **1 ° Obligations passives**

Interdiction sans autorisation de l'autorité administrative, d'élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés ou créés hors des agglomérations (article L 361.4 du code de commune:;).

### **2° Droits résiduels du propriétaire**

Possibilité pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation de l'autorité administrative d'élever des constructions comportant normalement la présence de l'homme ou de creuser des puits à moins de 100 mètres des « nouveaux cimetières transférés hors des communes ». La technique nouvelle de l'adduction d'eau sous pression semble pouvoir être invoquée pour l'obtention d'une dérogation. Dans le cas de construction soumise à permis de construire, ce dernier ne peut être délivré qu'avec l'accord du maire. Cet accord est réputé donné à défaut de réponse dans un délai de 2 mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire (article R 421.38.19 du code de l'urbanisme).

Obligation pour le propriétaire d'obtenir l'autorisation du maire pour l'augmentation ou la restauration des bâtiments existants comportant normalement la présence de l'homme.

L'autorisation délivrée à un propriétaire, de construire sur son terrain à une distance de moins de 100 mètres du cimetière, entraîne l'extinction de la servitude « de ne pas bâtir », au profit des propriétaires successifs de ce terrain (servitude réelle qui suit le fonds en quelques mains qu'il passe).

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

<b>CODE</b>	<b>OBJET DE LA SERVITUDE</b>	<b>REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF</b>	<b>ACTE QUI L'A INSTITUEE SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE</b>
INT 1	SERVITUDES AU VOISINAGE DES CIMETIERES	Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2223-1 à L.2223-7 et R.2223-6 à R.2223-9  Code de l'Urbanisme  Circulaires du Ministère de l'Intérieur du 10 mai 1978 et du 29 décembre 1975 relatives à la création, l'agrandissement et la translation des cimetières.	Sans Objet	COMMUNE

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

**PT1**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTEE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
<b>PT 1</b>	<b>PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES</b>	Code des PTT	Décret du 12 octobre 1993	Direction Opérationnelle du Réseau National 42 avenue de la Marne 92120 MONTROUGE  01-42-31-36-13
	Centre de CREGY LES MEAUX			

## *TELECOMMUNICATIONS*

### **I - GENERALITES**

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques)

Code des postes et télécommunications, articles L 46 à L 53 et D 408 à D 411.

Secrétariat d'état aux postes et télécommunications et à la télédiffusion. Direction générale des télécommunications. Ministère de la défense. .

### **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### A. Procédure

Décision préfectorale, arrêtant le tracé définitif de la ligne et autorisant toutes les opérations que comportent l'établissement, l'entretien et la surveillance de la ligne, intervenant en cas d'échec des négociations en vue de l'établissement de conventions amiables.

Arrêté, intervenant après dépôt en mairie pendant trois jours, du tracé de la ligne projetée et indication des propriétés privées où doivent être placés les supports et conduits, et transmission à la préfecture du registre des réclamations et observations ouvert par le maire (articles D 408 . 410 du code des postes et télécommunications). Arrêté périmé de plein droit dans les six mois de sa date ou les trois mois de sa notification, s'il n'est pas suivi dans ces délais d'un commencement d'exécution (article L 53 dudit code)

#### B. Indemnisation

Le fait de l'appui ne donne droit à aucune indemnité dès lors que la propriété privée est frappée d'une servitude (article L 51 du code des postes et télécommunications).

Les dégâts en résultant donnent droit à la réparation du dommage direct matériel et actuel. En cas de désaccord, recours au tribunal administratif (article L 51 du code des postes et télécommunications), prescription des actions en demande d'indemnité dans les deux ans de la fin des travaux (article L 52 du dit code).

#### C. Publicité

Affichage en mairie et insertion dans l'un des journaux publié dans l'arrondissement, de l'avertissement donné aux intéressés, d'avoir à consulter le tracé de la ligne projetée déposé en mairie (article D 408 du code des postes et télécommunications).

Notification individuelle de l'arrêté préfectoral établissant le tracé définitif de la ligne (article D 410 du code des postes et télécommunications). Les travaux peuvent commencer 3 jours après cette notification. En cas d'urgence le préfet peut prévoir l'exécution immédiate des travaux (cf article D 410 susmentionné).

### **III. EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### A. Prérogatives de puissance publique

##### 1°- Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif (art. L 48 du Code des postes et télécommunications 1<sup>er</sup> alinéa)



Plan Local d'Urbanisme – Approuvé le 08/04/04 – Révisé le 21/06/12 – Modifié les 08/10/2015 et 29/09/2017 – Mis à jour le  
Droit pour l'Etat d'établir des conduits et supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées  
de murs et de clôtures (article L 48 dudit code 2<sup>ème</sup> alinéa).

2°- Obligations de faire imposées au propriétaire

Néant

**B. Limitations au droit d'utiliser le sol**

1°- Obligations passives

Obligation pour le propriétaire de ménager le libre passage aux agents de l'Administration (article L 50 du code des postes et télécommunications).

2° - Droits résiduels du propriétaire

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le directeur départemental des postes, télégraphes et téléphones un mois avant le début des travaux

(article L 49 du code des postes et télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'Administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
PT 3	<b>SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES</b>	<b>Code des PTT Articles L.46 à L. 53 et D.408 à D.411</b>	Domaine public	<b>Direction Opérationnelle du Réseau National 42 avenue de la Marne 92120 MONTROUGE  01-42-31-36-42</b>
	Câble n° 141  Câble n° 4368  Câble n° 435  Câble n° 363			

## ***VOIES FERREES***

### **I GENERALITES**

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de grande voirie:

- alignement;
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation;
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés; - mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales:

- constructions \_ - excavations;
- dépôt de matières inflammables ou non.
- Servitudes de débroussaillage.

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Décret du 22 mars 1942.

Code minier: articles 84 modifié et 107.

Code forestier: articles L. 322-3 et L. 322-4.

(Loi du 29 décembre 1892 occupation temporaire.

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.

Décret n° 59-962 du 31 juillet 1959 modifié concernant l'emploi des explosifs dans les minières et carrières.

Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies. communales.

Décret n° 69-601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.

Décret n° 80-331, du 7 mai 1980 portant règlement général des industries extractives. .

Fiche note 11.18 BIG. n° 78-04. du 3Q mars 1978.

Ministère des transports – Direction générale des transports intérieurs Direction des transports terrestres.

### **II - PROCEDURE D'INSTITUTION**

#### **A - Procédure**

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur-la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public, que constituent les communications ferroviaires (articles 2 et 3 suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 29 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières:

### Alignement

L'obligation d'alignement :

- s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux aux autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares et avenues d'accès non classées dans une autre voirie;
- ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais communs. "

L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté du Commissaire de la République, a pour but essentiel, d'assurer le respect" des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, arrêt Pourreyron 3 juin 1910).

### Mines et carrières

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Commissaire de la République.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des Commissaires de la République des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communication. La distance étant déterminée dans chaque cas "d'espèce.

## **B - Indemnisation**

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845), ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaumes, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes des articles L. 322-3 et L. 322-4 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

## **C - Publicité**

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Commissaire de la République.

### **III - EFFET DE LA SERVITUDE**

#### **A - Prérogatives de la puissance publique**

##### 1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S:N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (articles L. 322-3 et L. 322-4. du code forestier).

##### 2°) Obligations de faire imposées au propriétaire

Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté du Commissaire de la République (loi des 16-24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale, au croisement avec une voie ferrée, de maintenir, et ce sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies, à une hauteur de 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret loi du .]0 -octobre -1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existants dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10, loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif, à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 alinéas 2 et 3, loi du 15 juillet 1845).

#### **B - Limitation au droit d'utiliser le sol**

##### 1°) Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre. à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite. et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc. (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de constructions (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse an XIII)

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie, à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume, à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus. (article 6, loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3, loi du 15 juillet 1845).

## 2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Commissaire de la République une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (article 9, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5, loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Commissaire de la République, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre) .

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Commissaire de la République déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres, dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Commissaire de la République délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu autorisation du Commissaire de la République.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables .(article 9, loi du 15 juillet 1845).

# NOTICE TECHNIQUE

## POUR LE REPORT AU P.L.U.

### DES SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES

### DU CHEMIN DE FER



L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicables aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur le grand voirie et qui concernent notamment :

- L'alignement
- L'écoulement des eaux
- La distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les exclavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du Chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées par rapport de la limite légale du Chemin de Fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante :

#### a) Voie en plate-forme sans fossé

Une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1)

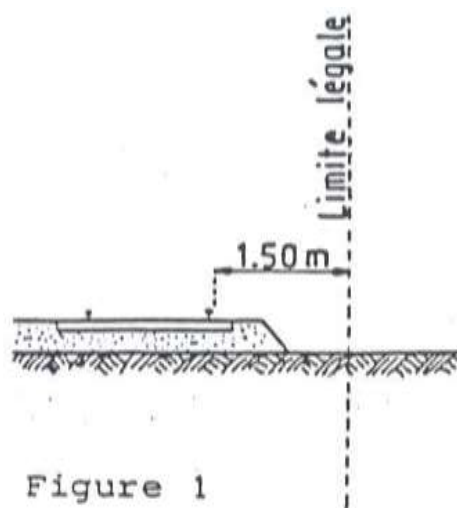


Figure 1

**b) Voie en plate-forme avec fossé**

Le bord extérieur du fossé (*figure 2*)

**c) Voie en remblai**

L'arrête inférieure du talus du remblai (*figure 3*)

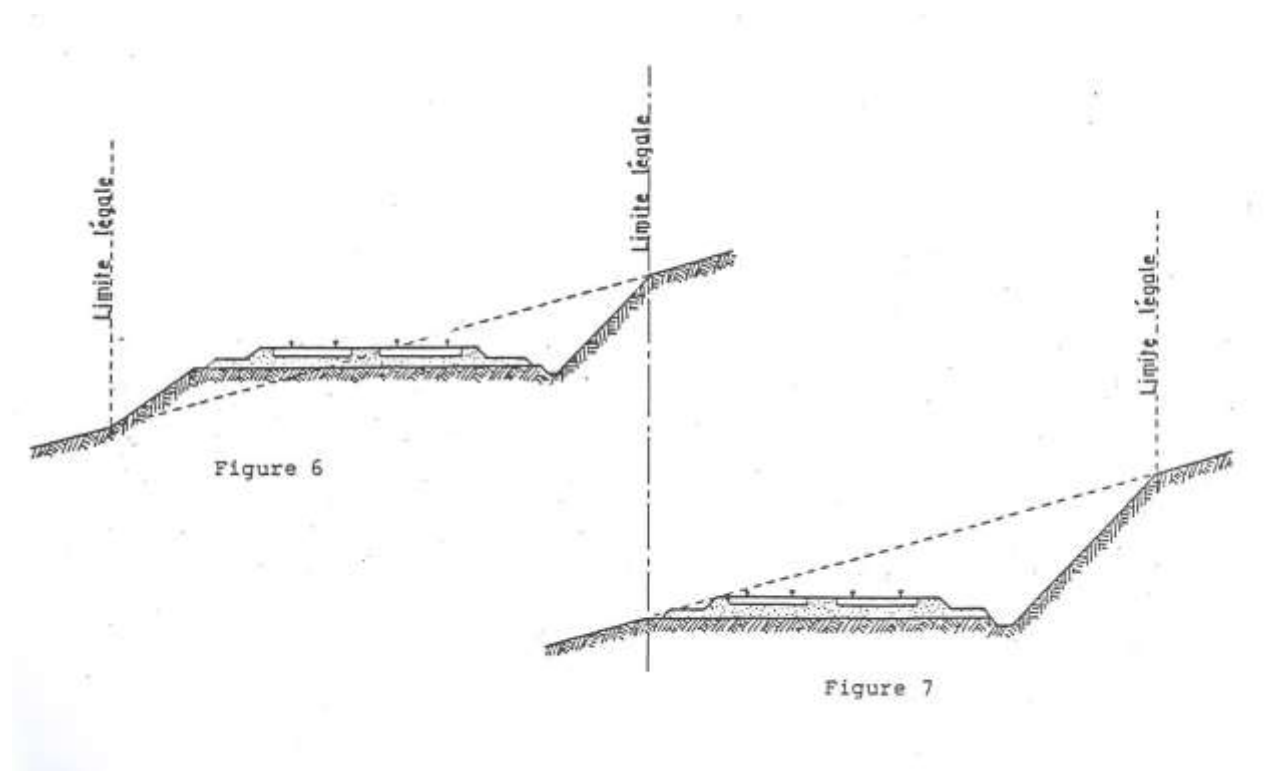
Ou

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (*figure 4*)

**d) Voie en déblai**

L'arrête supérieure du talus du déblai (*figure 5*)

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne e non la limite du talus naturel (*figures 6 et 7*)





Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied, et , en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).

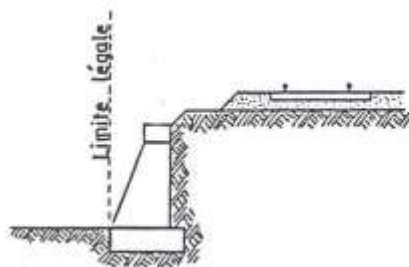


Figure 8

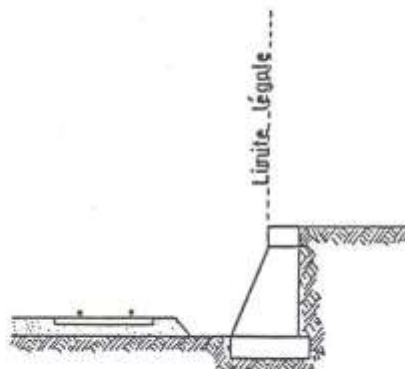


Figure 9

Lorsque le Chemin de Fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois, que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et ses fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la Police des Chemins de Fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus – dont les conditions d'applications vont être maintenant précisées – les propriétaires riverains du Chemin de Fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

L'alignement est la procédure par laquelle l'administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du Chemin de Fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire, telles que gares, cours de gares, avenues d'accès, etc...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou de réaliser des excavations.

L'alignement ne donne pas droit aux riverains du Chemin de Fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits « aisances de voirie ». Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

## 2° - **Écoulement des eaux**

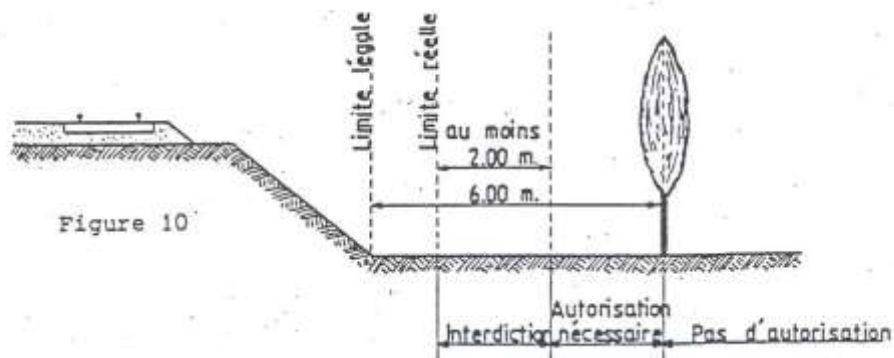
Les riverains du Chemin de Fer doivent recevoir les eaux naturelles, telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leur fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du Chemin de Fer.

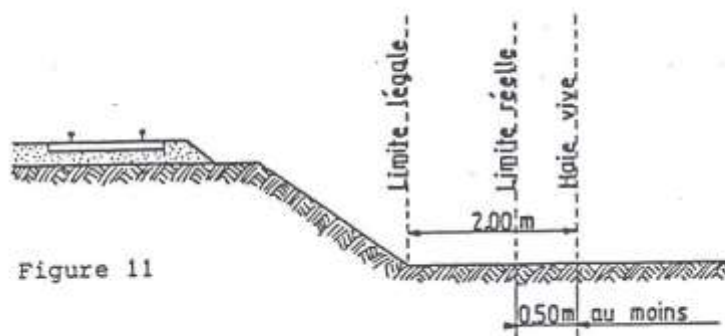
## 3° - **Plantations**

### a) *Arbres à haute tige*

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du Chemin de Fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale.



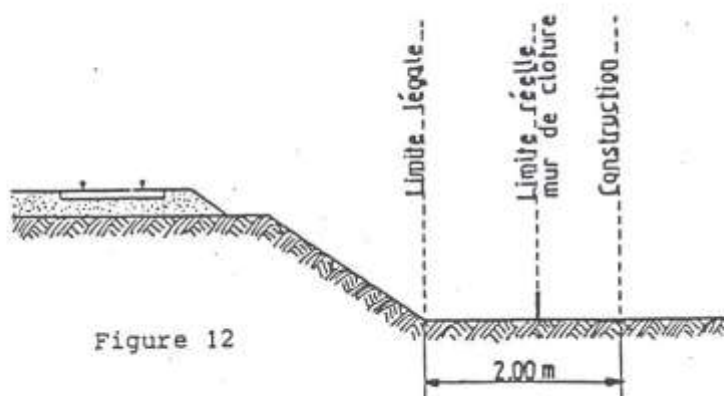
Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 m de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.



Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du Chemin de Fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

#### 4° - Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans Locaux d'Urbanisme, aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du Chemin de Fer.



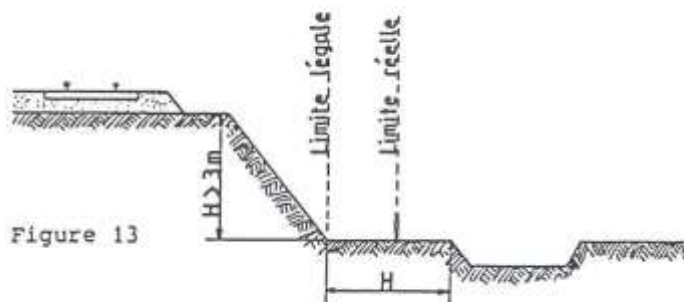
Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du Chemin de Fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF, des constructions, qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

#### 5° - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesuré à partir du pied du talus.



#### 6°- Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- L'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toutes superstructures à un niveau déterminé,
- L'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- La possibilité pour l'Administration d'opérer la résection des talus, remblais et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14).

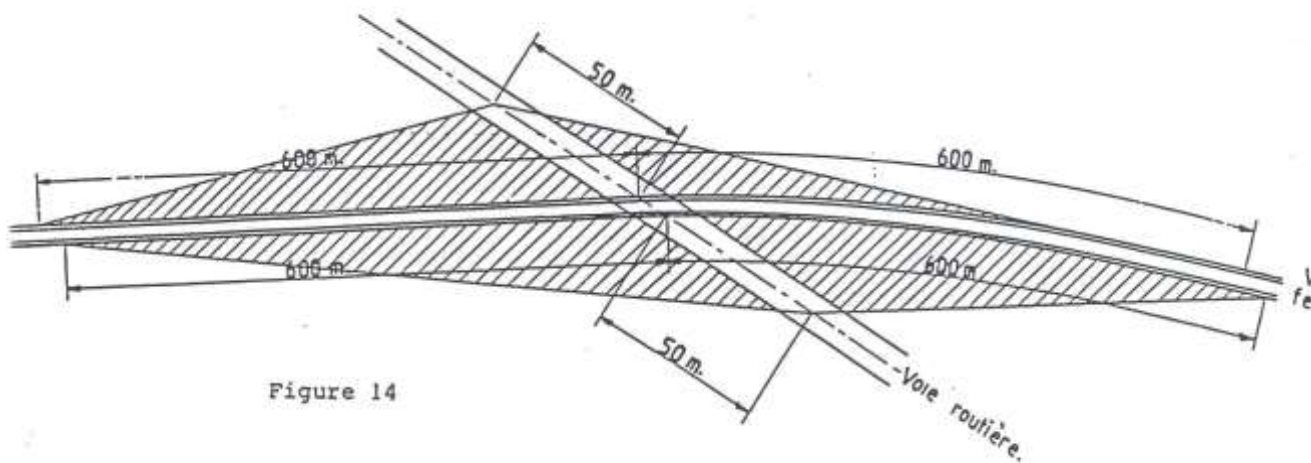


Figure 14

**LISTE DES SERVITUDES D' UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEAUX**

CODE	OBJET DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF	ACTE QUI L'A INSTITUTE SUR LE TERRITOIRE	SERVICE GESTIONNAIRE DE LA SERVITUDE
T 1	<p><b>SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER</b>  <b>Lignes de chemin de fer gérées par SNCF région de Paris Est</b></p>	<p>Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.                      Code Minier : articles 84 modifié et 107                      Loi du 29 décembre 1892                      Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Réseau Ferré de France (RFF)                      Immeuble Séguana I                      87, 89 quai Panhard et Levassor                      75013 PARIS</p>

**LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOLS DE LA COMMUNE DE MEAUX**

N° REF : 7702342

CODE	CATEGORIE	ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	INTITULE DE LA SERVITUDE	SERVICE CONCERNE
<b>PPR</b>	IVB	Arrêté Préfectoral n° 07 DAIDD ENV 091 du 16 juillet 2007	Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne de POINCY à VILLENY	Direction Départementale de l'Équipement 288 av Clémenceau BP 596 77005 MELUN CEDEX Tel 01.60.56.71.71



**PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE**

Direction départementale de l'équipement  
de Seine-et-Marne  
Service Aménagement Environnement et  
Déplacements  
Groupe Environnement

**Arrêté 07 DAIDD ENV n° 091  
portant approbation d'un plan de prévention des risques naturels  
prévisibles d'inondation sur le territoire des communes de  
Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux,  
Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy  
situées dans la vallée de la Marne**

Le secrétaire général,  
Chargé de l'administration de l'Etat dans le département,  
Chevalier de la Légion d'honneur

- VU** le code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 à L.562-8 ;
- VU** le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 modifié, relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;
- VU** le décret n° 94-608 du 13 juillet 1994 portant approbation des plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, notamment sur les communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy, valant plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation ;
- VU** l'arrêté préfectoral 04 DAI 1 URB 101 du 7 juillet 2004 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire des communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy situées dans la vallée de la Marne ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Poincy du 10 octobre 2006 ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Trilport du 15 septembre 2006 ;
- VU** l'avis réputé favorable du conseil municipal de Fublaines ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Meaux du 21 septembre 2006 ;
- VU** l'avis réputé favorable du conseil municipal de Crégy-les-Meaux ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Nanteuil-les-Meaux du 17 octobre 2006 ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Mareuil-les-Meaux du 12 octobre 2006 ;



**Article 6 :** Une copie du présent arrêté sera affichée, pendant un mois au minimum, dans chaque mairie et au siège de l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire desquels le plan est applicable, et portée à la connaissance du public par tout autre procédé en usage dans les différentes communes. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat des maires et du président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

**Article 7 :** Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation devra être annexé aux plans d'occupation des sols ou plans locaux d'urbanisme des communes concernées conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, en tant que servitude d'utilité publique.

**Article 8 :** Les dispositions des plans des surfaces submersibles, valant plans de prévention des risques naturels prévisibles, sont abrogées en ce qui concerne le territoire des communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy.

**Article 9 :** Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne, le sous-préfet de Meaux, les maires des communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux, Villenoy, le président de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux et le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne et affiché à la préfecture.

Une ampliation sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Meaux
- M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de Seine-et-Marne (Police de l'eau)
- M. le directeur régional de l'environnement
- M. le directeur du Service Navigation de la Seine (Arrondissement Seine Amont)
- M. le directeur départemental de l'équipement de Seine-et-Marne
- M. le directeur de la prévention des pollutions et des risques au ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

POUR AMPLIATION  
Pour le secrétaire général,  
Chargé de l'administration de l'Etat dans  
le département et par délégation,  
Le Secrétaire Général, Chef de Bureau,



BRIGITE CAMUS

**Melun, le 16 juillet 2007**

Le secrétaire général,  
Chargé de l'administration de l'Etat dans  
le département,

signé : Francis VUIBERT

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTABLISSEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION**

### **La réglementation des plans de prévention des risques**

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) sont établis en application des articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement. Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 modifié.

Les plans de prévention des risques sont élaborés par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvés par arrêté préfectoral. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols. Ils doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Les plans de prévention des risques traduisent pour les communes, dans leur état actuel, l'exposition aux risques tels qu'ils sont connus à ce jour.

Dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) sur le bassin de la Marne, l'Entente Interdépartementale pour l'Aménagement de la Rivière Marne et ses Affluents pilote une étude relative aux risques d'inondation du bassin versant de la Marne. Si les conclusions de cette étude conduisaient à une remise en cause significative de la crue de référence, le présent plan de prévention des risques d'inondation pourrait être mis en révision.

### **L'objet du présent plan de prévention des risques**

Le présent plan a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Marne sur les communes de Poincy, Trilport, Fublaines, Meaux, Crégy-les-Meaux, Nanteuil-les-Meaux, Mareuil-les-Meaux et Villenoy.

Son établissement a été prescrit par l'arrêté préfectoral DAI 1 URB n° 101 du 7 juillet 2004. Les inondations fluviales de l'aire d'étude sont des phénomènes lents même pour les phénomènes d'occurrence centennale.

Les vies humaines ne sont pas directement menacées par ce type d'inondations, mais subsistent toutefois des risques d'accident par imprudence ou des risques indirects liés aux conditions d'hygiène.

En revanche, ces inondations occasionnent des dommages matériels considérables liés à la hauteur et à la durée de la submersion. Elles entraînent des gênes très importantes pour la vie des habitants, les activités économiques et le fonctionnement des services publics.

### **Le contenu du plan de prévention des risques d'inondation**

Le plan comprend les documents suivants :

- la présente notice de présentation ;
- le règlement ;

- la carte des aléas au 1/5 000ème (en 9 planches) ;
- la carte des enjeux au 1/5 000ème (en 9 planches) ;
- le plan de zonage réglementaire au 1/5 000ème (en 9 planches).

## **LES PRINCIPES MIS EN ŒUVRE**

La circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 définit les objectifs arrêtés au niveau national en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables qui sont d'arrêter les nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, de préserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues, et de sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels.

Ces objectifs ont conduit à dégager trois principes à mettre en œuvre lors de l'établissement d'un plan de prévention des risques d'inondation.

### **Premier principe de la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994**

A l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, toute construction nouvelle est interdite et toutes les opportunités doivent être saisies pour réduire le nombre des constructions exposées.

Dans les autres zones inondables où les aléas sont moins importants, les dispositions nécessaires doivent être prises pour réduire la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées.

### **Second principe de la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994**

Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, c'est-à-dire les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important. Elles jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval, mais en allongeant la durée de l'écoulement.

### **Troisième principe de la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994**

Eviter tout endiguement ou remblayage nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

## **LES ENJEUX POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

Quatre types d'enjeux ont été retenus pour ce qui concerne le département :

1. les centres urbains, qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et la mixité des usages entre logements, commerces et services,
2. les zones urbaines denses, qui ne peuvent être assimilées aux centres urbains mais qui présentent néanmoins plusieurs de leurs critères,
3. les zones urbanisées, autres que les centres urbains ou les zones urbaines denses,

4. les champs d'inondation à préserver, qui sont des zones naturelles comprises dans la zone d'expansion des crues.

Deux zones spécifiques à enjeux particuliers ont été délimitées et reportées sur la carte des enjeux. Elles se superposent aux 4 types d'enjeux définis précédemment et correspondent d'une part à la zone de la boucle Nord de la Marne qui concerne les communes de Meaux et Crégy-les-Meaux et d'autre part à la zone d'enjeu stratégique national sur le territoire de la commune de Meaux.

La particularité de la zone de la boucle Nord de la Marne vient du fait que d'une part, il existe un seuil naturel qui isole les terrains de l'ancienne boucle Nord de la Marne pour une hauteur d'eau correspondant aux plus hautes eaux prises comme référence et que d'autre part, la commune de Meaux a isolé de la Marne les réseaux d'assainissement de la boucle Nord et a mis en place un système de collecte et de pompage des eaux pluviales de l'ensemble de la boucle avec un rejet de ces eaux en Marne, à l'aval du barrage de Meaux.

La zone d'enjeu stratégique national a été identifiée afin de permettre à la commune de Meaux la reconquête du quartier Pierre Collinet-Guynemer, dans le cadre du projet de rénovation urbaine (ex Grand Projet de Ville) validé par le comité national d'engagement le 16 septembre 2003.

## LE PLAN DE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Le croisement des aléas et des enjeux donne, de façon théorique, 12 situations différentes, qui ont été regroupées en 7 zones réglementaires (cf. annexe 1) :

- ✓ la zone rouge dans laquelle les possibilités de construction sont extrêmement limitées ; elle regroupe d'une part les secteurs d'aléas très forts (hauteurs de submersion supérieures à 2 m) et d'autre part des secteurs de moindre aléa délimités sur le plan, mais suffisamment proches du lit mineur pour que les vitesses y soient également très élevées en période de crue. En l'absence de connaissance précise de la zone de fort écoulement, il a été considéré à titre conservatoire, que ces vitesses très élevées règnent dans une bande d'au moins 40 m de chaque côté de la Marne, sauf en centre urbain et en zone urbaine dense ;
- ✓ la zone marron qui regroupe d'une part des secteurs naturels qu'il convient de réserver aux champs d'inondation et d'autre part des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels l'aléa est suffisamment fort pour y interdire la poursuite de l'urbanisation ;
- ✓ la zone jaune foncé qui regroupe des secteurs naturels et des secteurs sur lesquels sont implantées des constructions dispersées, dans laquelle les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes, bien que l'aléa soit faible à moyen ;
- ✓ la zone jaune clair qui correspond à des secteurs faiblement urbanisés où l'aléa est faible à moyen dans laquelle la poursuite de l'urbanisation dans sa forme actuelle est autorisée tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ;
- ✓ la zone bleu foncé qui correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans laquelle le développement de la ville est permis, mais dans une certaine mesure, afin de tenir compte du
- ✓ la zone bleu clair qui correspond à des secteurs urbains denses dans laquelle la ville peut se développer en tenant compte du risque pour les personnes et les biens qui est moins important qu'en zone bleu foncé ;
- ✓ la zone verte, correspondant aux centres urbains, qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération et dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque.

De plus, une zone spécifique à la boucle Nord de la Marne a été délimitée sur le territoire des communes de Meaux et Crégy-les-Meaux, afin d'adapter à la particularité de l'inondabilité de cette zone, les dispositions retenues par ailleurs dans les zones bleu foncé, bleu clair et verte.

Enfin, dans la zone d'enjeu stratégique national identifiée sur la commune de Meaux, qui couvre pour partie des zones marron, jaune foncé, jaune clair et bleu clair, le remblaiement est autorisé à des fins d'urbanisation.

## LE RÈGLEMENT

Ce document précise la réglementation qui s'applique dans les zones délimitées par le plan de zonage réglementaire.

Il comprend les dispositions spécifiques applicables à chaque zone ainsi que la définition de certains termes utilisés dans le règlement.

La mise en œuvre des principes énoncés ci avant a conduit, suivant les zones, à définir des prescriptions particulières qui portent notamment sur :

- ✓ la nature des constructions et des aménagements qui sont interdits ou qui peuvent être autorisés, avec ou sans prescriptions, en distinguant particulièrement les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage d'activités ainsi que les équipements collectifs et les établissements sensibles ;
- ✓ les opérations de constructions neuves et les opérations d'extension de bâtiments existants ;
- ✓ la limitation de l'emprise au sol et du coefficient d'occupation des sols des constructions autorisées ;
- ✓ la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel par rapport à l'altitude des plus hautes eaux connues.

Ainsi, pour chacune des zones réglementaires, le règlement distingue :

- les interdictions applicables aux biens et activités futurs ;
- les autorisations applicables aux biens et activités existants ;
- les autorisations applicables aux biens et activités futurs ;
- les mesures de prévention applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan ;
- les prescriptions d'urbanisme ;
- les prescriptions constructives ;
- les prescriptions relatives aux parcages et stockages ;
- les prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives.

Un tableau synthétique simplifié du règlement figure en annexe 2. Il n'a aucune valeur réglementaire, et n'a pour objectif que de mettre en évidence l'adaptation des prescriptions aux aléas et aux enjeux.

## Plan de prévention des risques d'inondation

### Grille aléa / enjeu / zone réglementaire

Enjeu	champs d'inondation à préserver	espaces urbanisés		
		autre zone urbanisée	zone urbaine dense	centre urbain
Aléa				
Faible à moyen : 0m<h<1m	<b>Jaune foncé</b>	<b>Jaune clair</b>	<b>Bleu Clair</b>	<b>Vert</b>
Fort : 1m<h<2m	<b>Marron</b>	<b>Marron</b>	<b>Bleu foncé</b>	<b>Vert</b>
Très fort : h>2m	<b>Rouge</b>	<b>Rouge</b>	<b>Rouge</b>	<b>Rouge</b>

ATTENTION : CETTE GRILLE, QUI REPRESENTE LA METHODOLOGIE UTILISEE POUR L'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE, N'EST QU'INDICATIVE, LES ENJEUX ETANT NOTAMMENT FONCTION, MAIS PAS UNIQUEMENT, DE LA DENSITE URBAINE EXISTANTE

**Tableau synthétique simplifié du règlement  
(autorisations de constructions nouvelles)**

Enjeu	champs d'inondation à préserver	espaces urbanisés		
		zone urbanisée autre que centre urbain ou zone urbaine dense	zone urbaine dense	centre urbain
Aléa				
Faible à moyen	<p><b>ZONE JAUNE FONCÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements collectifs</li> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE JAUNE CLAIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitations individuelles en "dent creuse"</li> <li>- locaux à usage d'activités</li> <li>- équipements collectifs</li> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs</li> </ul>	<p><b>ZONE BLEU CLAIR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitations individuelles ou collectives en "dent creuse" ou en ZAC, en lotissement, etc.</li> <li>- locaux à usage d'activités</li> <li>- équipements collectifs</li> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs</li> </ul>	<p><b>ZONE VERTE</b></p> <p>toutes constructions</p>
Fort	<p><b>ZONE MARRON</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE MARRON</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE BLEU FONCÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitations individuelles ou collectives en "dent creuse"</li> <li>- locaux à usage d'activités</li> <li>- équipements collectifs</li> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs</li> </ul>	<p><b>ZONE VERTE</b></p> <p>toutes constructions</p>
Très fort	<p><b>ZONE ROUGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE ROUGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE ROUGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>	<p><b>ZONE ROUGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements à usage sportif récréatif, et/ou de loisirs non fixes</li> <li>- aménagements portuaires et pôle d'activité lié à la voie d'eau en continuité de la zone urbaine dense</li> </ul>

ATTENTION : CE TABLEAU N'A QU'UNE VALEUR INFORMATIVE - SE REPORTER AU RÈGLEMENT POUR L'APPLICATION DU PPR

# PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLE DE LA MARNE

---

## REGLEMENT

### 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 oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre 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.

### **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 hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

<b><i>Construction en "dent creuse"</i></b>
---

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

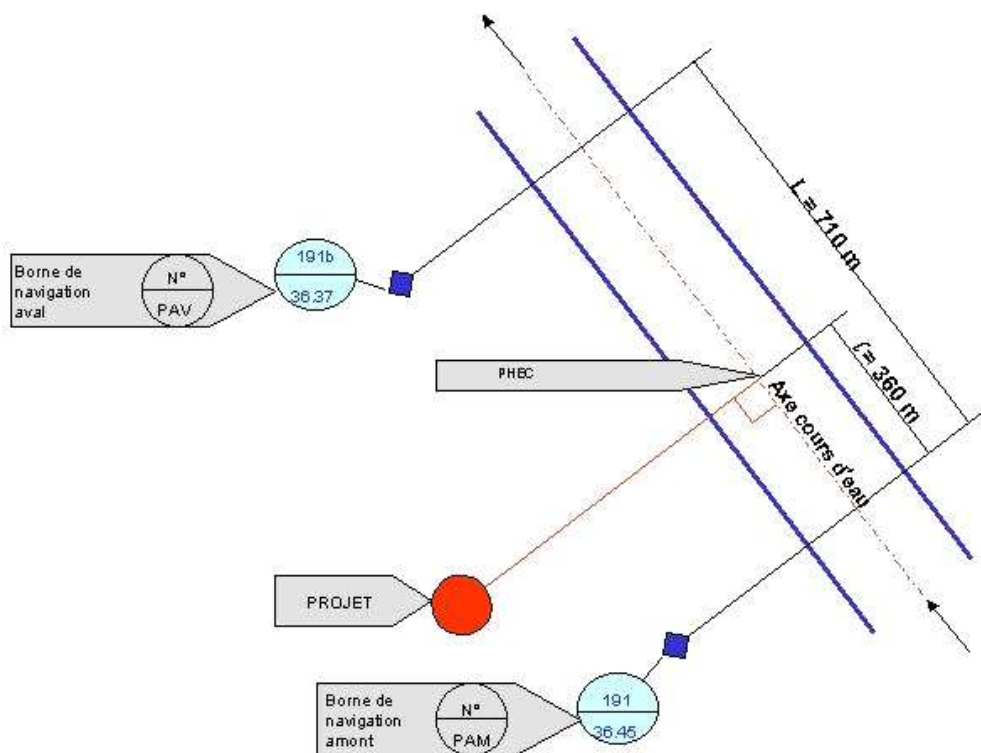
$$PHEC = PAM - \left[ \frac{(PAM - PAV) \times \ell}{L} \right]$$

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,  
 $\ell$  = 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.



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 hors œuvre nette équivalente à la surface existante à la date d'approbation du présent plan.

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

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

Le volume de remblai doit être compensé, pour chaque crue débordante, par un volume de déblai au moins égal, soustrait du terrain naturel au-dessus du niveau 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 œuvre 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).

## 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 m<sup>2</sup> ;
- ♦ 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 oeuvre.

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

- ♦ 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 m<sup>2</sup> 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-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 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.

## 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 m<sup>2</sup> ;
- ♦ 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 oeuvre.

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

- ♦ 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 m<sup>2</sup> 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 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, 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 m<sup>2</sup> ;
- ♦ 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 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- ♦ Les 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 accompagnés d'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

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

- ♦ 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 m<sup>2</sup> 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 (escaliers, 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 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.

## 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 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 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<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;

- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les 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 oeuvre.

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

- ♦ 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 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 (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 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 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 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 :

- ♦ 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 oeuvre.

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

- ♦ 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 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'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 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 (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 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 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 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- ♦ Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement, situés sur la plate-forme 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 accompagnés 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 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal 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 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.

## 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 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 1<sup>er</sup> décembre au 15 mars ;
- ♦ Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues, 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 m<sup>2</sup>, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal 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 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.

# **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

---

**PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE**

---

**DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE L'ÉNERGIE D'ÎLE-DE-FRANCE**

**Unité territoriale de Seine-et-Marne**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE-ET-MARNE**

---

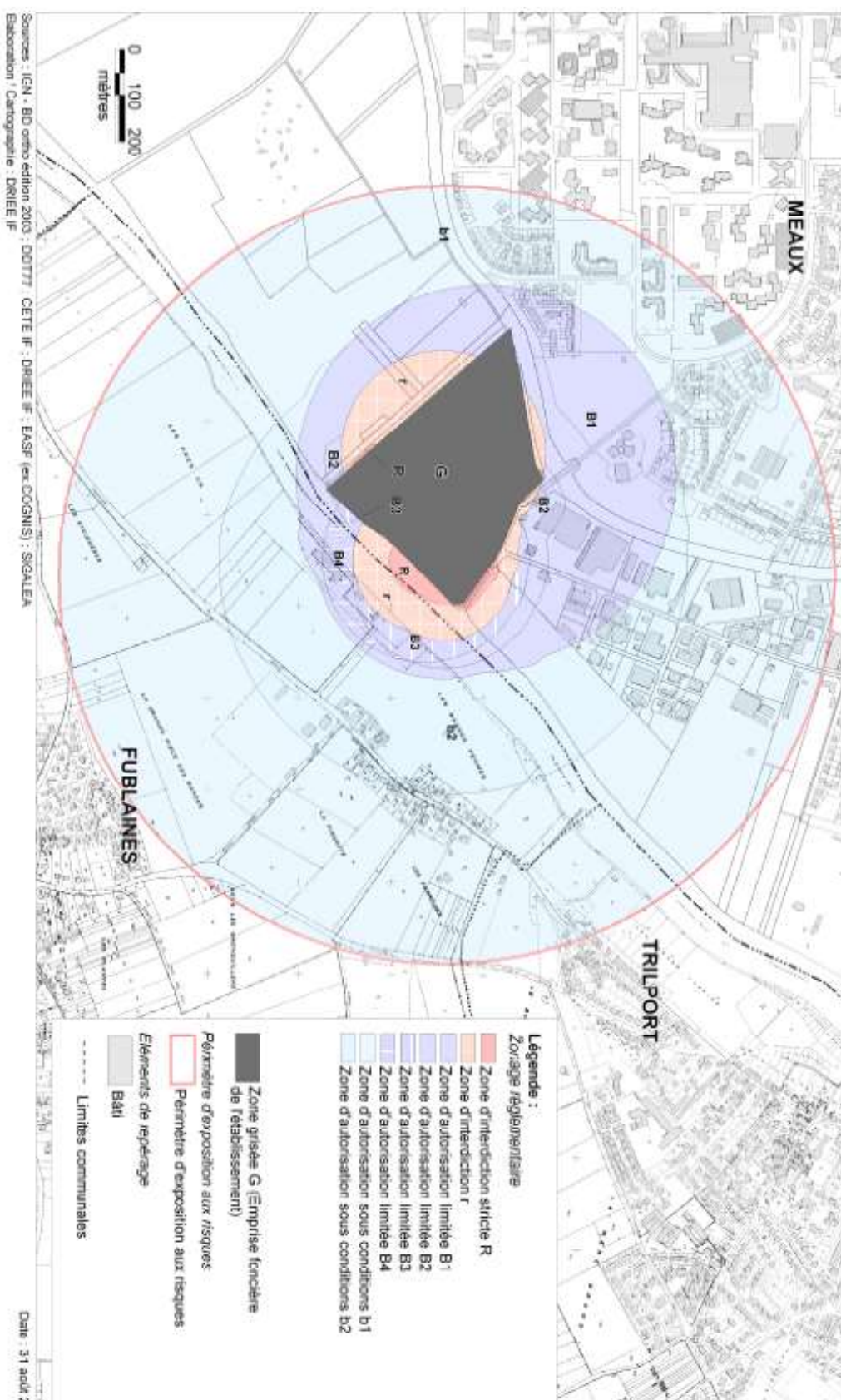
**Communes de FUBLAINES, MEAUX et TRILPORT (77)**

**Société BASF Health and Care Products France SAS  
(ex COGNIS)**



**Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**  
**Société BASF (ex.COGNIS) - Communes de Fublaines, Meaux et Trilport**

**Plan de zonage réglementaire**



# RÈGLEMENT

## Titre I - Dispositions générales

### I.1 – Champ d'application

Le présent règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à la société BASF Health and Care Products France (ex Cognis), implantée sur la commune de Meaux, s'applique aux différentes zones situées sur le territoire des communes de Fublaines, Meaux et Trilport à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, cartographiées sur le plan de zonage réglementaire joint.

#### ***I.1.1 – Objectif***

Le PPRT a pour objet de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations, comme celles de l'établissement BASF Health and Care Products France (ex Cognis), et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques (article L515-15 du code de l'environnement).

En application de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages et de son décret d'application n° 2005-1133 du 07 septembre 2005 relatif aux plans de prévention des risques technologiques codifié aux articles R. 515-39 et suivants du code de l'environnement, le présent règlement fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations.

Pour répondre à l'objectif de sécurité de la population, le PPRT permet d'agir :

- **x** d'une part, sur la réduction de la situation de vulnérabilité des personnes déjà implantées à proximité du site industriel (en agissant en particulier sur le bâti existant, et en mettant en oeuvre des mesures foncières),
- **x** d'autre part, sur la maîtrise du développement de l'urbanisation future, avec notamment des mesures sur le bâti futur.

#### ***I.1.2 - Délimitation du zonage et principes de réglementation***

Conformément à l'article L515-16 du code de l'environnement, le présent PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones et secteurs réglementés :

Neuf zones de réglementation différente sont définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique et des enjeux en présence :

2

Zone Rouge foncé (R) d'interdiction stricte  
Zone rouge clair (r) d'interdiction  
Zone Bleu foncé (B1) d'autorisation limitée  
Zone Bleu foncé (B2) d'autorisation limitée  
Zone Bleu foncé (B3) d'autorisation limitée  
Zone Bleu foncé (B4) d'autorisation limitée

Zone bleu clair (b1) d'autorisation sous conditions  
Zone bleu clair (b2) d'autorisation sous conditions  
Zone grisée (G)

Les critères et la méthodologie ayant présidé à la détermination de ces zones sont exposés dans la note de présentation jointe.

Un bien empiétant sur deux zones réglementées se verra appliquer les principes réglementaires de la zone la plus contraignante. L'empiètement en question porte uniquement sur l'emprise de la construction existante ou prévue, et non sur la parcelle ou l'unité foncière concernée.

Dans ces zones, la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles et l'extension de constructions existantes sont interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à l'exploitation.

Le maître d'ouvrage devra justifier de la prise en compte de ces prescriptions dans les projets par la production d'une étude spécifique à sa charge. Conformément à l'article R431.16.c du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire comporte une attestation certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception sauf exception mentionnée en annexe.

Des mesures de protection des populations face aux risques encourus, relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des installations et des voies de communication peuvent également être prescrites dans ces zones.

Les communes ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent peuvent instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre d'exposition aux risques, dans les conditions définies aux articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Des mesures d'expropriation ou de délaissement peuvent être envisagées dans certains secteurs définis à l'article L515-16 du Code de l'Environnement.

La zone hors du périmètre d'exposition aux risques n'est pas directement exposée aux aléas. Aucune occupation ou utilisation du sol n'y est interdite ni même restreinte, au titre du présent PPRT.

## **I.2 – Application et mise en œuvre du PPRT**

Le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique (article L. 515-23 du code de l'environnement). Il est porté à connaissance des maires des communes situées dans le périmètre du plan en application de l'article L121-2 du code de l'urbanisme et, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme, annexé aux plans locaux d'urbanisme dans un délai de 3 mois à compter de la date de son approbation selon la procédure de mise à jour prévue à l'article R123-22 du code de l'urbanisme.

Les infractions aux prescriptions du PPRT sont punies des peines prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations, travaux ou activités non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs auteurs dans le respect des dispositions du présent PPRT.

Le PPRT peut être révisé dans les conditions prévues par l'article R. 515-47 du code de l'environnement, sur la base d'une évolution de la connaissance ou du contexte.

## Titre II - Réglementation des projets

On entend par « projet » l'ensemble des projets :

- de constructions et extensions des constructions existantes ainsi que l'aménagement de leur terrain,
- de réalisations et extensions d'infrastructures de transport,
- de réalisations et aménagements d'ouvrages et d'équipements,
- de réalisations et aménagements d'espaces publics de proximité, de campings, d'aires d'accueil des
- gens du voyage et parkings,
  - de reconstruction en cas de sinistre,
  - de changements de destination,

dont le permis de construire ou la demande préalable de projet a été déposé à compter de la date d'approbation du présent PPRT.

On entend par activité sans fréquentation permanente : les constructions, installations, ouvrages, équipements au sein desquels aucune personne n'est affectée en poste de travail permanent, c'est-à-dire des activités ne nécessitant pas la présence de personnel pour fonctionner. La présence de personnel dans ces activités est liée uniquement à leur intervention pour des opérations ponctuelles (opérations de maintenance par exemple).

## **II.1 – Dispositions applicables en zone Rouge foncé (R)**

### **II.1.1 - Dispositions applicables aux projets nouveaux**

#### **Article 1 – Projets nouveaux interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 2, tous les projets nouveaux sont interdits.

#### **Article 2 – Projets nouveaux autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect de prescriptions :

- Les constructions à usage d'activités industrielles nouvelles et les aménagements nouveaux de leur terrain directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les constructions à usage d'activités sans fréquentation permanente
- Les nouveaux ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- La construction d'infrastructures strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone R
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les nouveaux ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- L'installation de panneaux d'information et de signalisation
- Les nouveaux équipements sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone R
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.1.2 - Dispositions applicables aux projets sur des biens et activités existants**

#### **Article 3 – Projets sur les biens et activités existants interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 4, tous les projets sur les biens et activités existants sont interdits.



#### **Article 4 – Projets sur biens et activités existants autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- L'extension des constructions à usage d'activités et les aménagements de leur terrain directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- L'aménagement des infrastructures existantes strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone R
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les aménagements des ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les aménagements des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone R
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- L'aménagement des équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- L'aménagement des ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- La reconstruction des biens d'activité en cas de sinistre, sans changement de destination autre que ceux autorisés, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public
  - prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.1.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

#### **II.1.3 - Prescriptions constructives**

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression, thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets thermiques et de surpression. Le local de confinement répond également à caractéristiques exposées au point 3 de l'annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

## **II.2 – Dispositions applicables en zone rouge clair (r)**

### **II.2.1 - Dispositions applicables aux projets nouveaux**

#### **Article 5 – Projets nouveaux interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 6, tous les projets nouveaux sont interdits.

#### **Article 6 – Projets nouveaux autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect de prescriptions :

- Les constructions à usage d'activités industrielles nouvelles et les aménagements nouveaux de leur terrain en lien ou compatibles avec l'activité à l'origine du risque, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les constructions à usage d'activités sans fréquentation permanente
- Les nouveaux ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- La construction d'infrastructures strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone r
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les nouveaux ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- L'installation de panneaux d'information et de signalisation
- Les nouveaux équipements sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone r
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.2.2 - Dispositions applicables aux projets sur des biens et activités existants**

#### **Article 7 – Projets sur biens et activités existants interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 8, tous les projets sur les biens et activités existants sont interdits.

## **Article 8 – Projets sur biens et activités existants autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect de prescriptions :

- L'extension des constructions à usage d'activités et les aménagements de leur terrain compatibles avec l'activité à l'origine du risque, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- L'aménagement des infrastructures existantes strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone r
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les aménagements des ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les aménagements des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate de la zone r
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- L'aménagement des équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- L'aménagement des ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les aménagements de voies douces existantes sous réserve de respecter les mesures relatives aux
  - usages indiquées au IV.3.6 et de ne pas favoriser l'arrêt des personnes
- La reconstruction des biens d'activité en cas de sinistre, sans changement de destination autre que ceux autorisés, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public
  - prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.2.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.2.3 - Prescriptions constructives**

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression, thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets thermiques et de surpression. Le local de confinement répond également à caractéristiques exposées au point 3 de l'annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

## **II.3 – Dispositions applicables en zones Bleu foncé (B1, B2, B3 et B4)**

### **II.3.1 - Dispositions applicables aux projets nouveaux**

#### **Article 9 – Projets nouveaux interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 10, tous les projets nouveaux sont interdits.

#### **Article 10 – Projets nouveaux autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect de prescriptions :

- Les constructions à usage d'activités nouvelles et les aménagements nouveaux de leur terrain, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les constructions à usage d'activités sans fréquentation permanente
- Les nouveaux ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- La construction d'infrastructures strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate des zones B1, B2, B3 et B4
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les nouveaux ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- L'installation de panneaux d'information et de signalisation
- Les nouveaux équipements sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate des zones B1, B2, B3 et B4
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3.
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.3.2 - Dispositions applicables aux projets sur des biens et activités existants**

#### **Article 11 – Projets sur biens et activités existants interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 12, tous les projets sur les biens et activités existants sont interdits.

## **Article 12 – Projets sur biens et activités existants autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- L'extension des constructions à usage d'activités et les aménagements de leur terrain, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- L'extension, admise une seule fois, des constructions à usage d'habitations à l'exception des vérandas et des verrières, et les aménagements de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas être un ERP
  - dans la limite de 20% de la SHON (surface hors oeuvre nette) existante à la date d'approbation pour les habitations
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- L'aménagement des infrastructures existantes strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate des zones B1, B2, B3 et B4
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les aménagements des ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les aménagements des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3 et strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - aux activités à proximité immédiate des zones B1, B2, B3 et B4
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- L'aménagement des équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- L'aménagement des ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les aménagements de voies douces existantes sous réserve de respecter les mesures relatives aux usages indiquées au IV.3.6 et de ne pas favoriser l'arrêt des personnes
- La reconstruction des biens d'activité en cas de sinistre, sans changement de destination autre que ceux autorisés, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- La reconstruction des biens à usage d'habitation en cas de sinistre autre que lié à l'aléa technologique, sans changement de destination autre que ceux autorisés, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public
  - prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.3.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### ***II.3.3 - Prescriptions constructives***

#### Prescriptions applicables dans les zones B1 et B2 :

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets thermiques et de surpression. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

#### Prescriptions applicables dans les zones B3 et B4 :

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression, thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets thermiques et de surpression. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

## **II.4 – Dispositions applicables en zone bleu clair (b1)**

### **II.4.1 - Dispositions applicables aux projets nouveaux**

#### **Article 13 – Projets nouveaux interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 14, tous les projets nouveaux sont interdits.

#### **Article 14 – Projets nouveaux autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- Les constructions à usage d'activités nouvelles et les aménagements nouveaux de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les constructions à usage d'activités sans fréquentation permanente
- Les nouveaux ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- La construction d'infrastructures à l'exception de leurs équipements favorisant l'arrêt des personnes dans le cas des voies de transport doux (voies réservées aux cyclistes, chemins de randonnée, parcours sportifs,...)
- Les nouveaux ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- L'installation de panneaux d'information et de signalisation
- Les nouveaux équipements sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les constructions à usages d'habitat, à l'exception des vérandas et des verrières, et les aménagements nouveaux de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas être un ERP
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3

### **II.4.2 - Dispositions applicables aux projets sur des biens et activités existants**

#### **Article 15 – Projets sur biens et activités existants interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 16, tous les projets sur les biens et activités existants sont interdits.

#### **Article 16 – Projets sur biens et activités existants autorisés sous réserve**



Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- L'extension des constructions à usage d'activités et d'habitations à l'exception des vérandas et des verrières, et les aménagements de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas être un ERP
  - dans la limite de 40% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante à la date d'approbation du PPRT pour les habitations
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- L'aménagement des infrastructures existantes sous réserve de ne pas attirer une population extérieure à la zone ou de ne pas favoriser l'arrêt des personnes dans le cas des voies de transport doux (voies réservées aux cyclistes, chemins de randonnée, de parcours sportifs, ...)
- Les aménagements des ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les aménagements des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions
- constructives indiquées au II.4.3
- L'aménagement des équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- L'aménagement des ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- La reconstruction en cas de sinistre, sans changement de destination, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public
  - prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.4.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.4.3 - Prescriptions constructives**

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

## **II.5 – Dispositions applicables en zone bleu clair (b2)**

### **II.5.1 - Dispositions applicables aux projets nouveaux**

#### **Article 17 – Projets nouveaux interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 18, tous les projets nouveaux sont interdits.

#### **Article 18 – Projets nouveaux autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- Les constructions à usage d'activités nouvelles et les aménagements nouveaux de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas accueillir de public
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les constructions à usage d'activités sans fréquentation permanente
- Les nouveaux ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- La construction d'infrastructures à l'exception de leurs équipements favorisant l'arrêt des personnes dans le cas des voies de transport doux (voies réservées aux cyclistes, chemins de randonnée, parcours sportifs, ...)
- Les nouveaux ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- L'installation de panneaux d'information et de signalisation
- Les nouveaux équipements sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.5.2 - Dispositions applicables aux projets sur des biens et activités existants**

#### **Article 19 – Projets sur biens et activités existants interdits**

Hormis les projets autorisés à l'article 20, tous les projets sur les biens et activités existants sont interdits.

#### **Article 20 – Projets sur biens et activités existants autorisés sous réserve**

Sont admis sous réserve du respect ou de prescriptions :

- L'extension des constructions à usage d'activités et d'habitations à l'exception des vérandas et des verrières, et les aménagements de leur terrain, sous réserve :
  - de ne pas être un ERP
  - dans la limite de 40% de la SHON (surface hors oeuvre nette) existante à la date d'approbation du PPRT pour les habitations
  - de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- L'aménagement des infrastructures existantes sous réserve de ne pas attirer une population extérieure à la zone ou de ne pas favoriser l'arrêt des personnes dans le cas des voies de transport doux (voies réservées aux cyclistes, chemins de randonnée, de parcours sportifs, ...)
- Les aménagements des ouvrages de protection des infrastructures existantes sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les aménagements des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- L'aménagement des équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- L'aménagement des ouvrages de protection des équipements existants sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- La reconstruction en cas de sinistre, sans changement de destination, sous réserve de prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public
  - prendre en compte les prescriptions constructives indiquées au II.5.3
- Les opérations qui concourent à la gestion ou l'entretien des biens existants (clôture, affouillement, ...) sous réserve de ne pas générer de présence permanente

### **II.5.3 - Prescriptions constructives**

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les projets susceptibles d'être occupés par des personnes doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets thermiques et de surpression. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

Ces caractéristiques sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage comme indiqué au I.1.2.

## **II.6 – Dispositions applicables en zone grisée (G)**

### ***Article 21 – Projets interdits***

Hormis les projets autorisés à l'article 18, tous les projets nouveaux sont interdits.

### ***Article 22 – Projets autorisés sous réserve***

Sont admis sous réserve du respect de prescriptions :

- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités et les aménagements de leur terrain directement en lien avec l'activité à l'origine du risque, sous réserve :
  - d'accueillir une présence humaine strictement nécessaire à l'activité
  - de ne pas accueillir de public
- Les aménagements des ouvrages de protection des constructions
- La construction d'infrastructures et leur aménagement strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - à l'activité à l'origine du risque
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les nouveaux équipements et leur aménagement strictement nécessaires soit :
  - aux secours
  - à l'activité à l'origine du risque
  - au fonctionnement des services d'intérêt général
- Les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication... ) sous réserve de ne pas générer de présence permanente
- Les changements de destination de constructions existantes sous réserve de :
  - diminuer le nombre de personnes exposées
  - ne pas être destinés à l'habitation ou à un établissement recevant du public

### ***Article 23 – Conditions générales d'utilisation et d'exploitation***

Les interdictions, conditions et prescriptions particulières d'utilisation ou d'exploitation du site sont fixées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la législation des installations classées de l'établissement BASF Health and Care Products France (ex Cognis).

## **Titre III - Mesures foncières**

Sans objet.

## **Titre IV - Mesures de protection des populations**

### **IV.1 – Mesures d'aménagement des biens existants**

Les mesures imposées dans le présent paragraphe présentent un caractère obligatoire lorsque leur coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien existant concerné à la date de prescription du PPRT (article R. 515-42 du code de l'environnement).

Si pour un bien donné, le coût des mesures dépasse 10 % de sa valeur vénale, les dispositions réalisables à hauteur de 10 % de cette valeur vénale présentent un caractère obligatoire et sont mises en œuvre afin de protéger les occupants du bâtiment avec une efficacité aussi proche que possible des objectifs cités. Les mesures au-delà de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien existant concerné à la date de prescription du PPRT sont recommandées : se reporter au document de « *Recommandations* » du présent PPRT.

*Rappel : un bien empiétant sur deux zones réglementées se verra appliquer les principes réglementaires de la zone la plus contraignante. L'empiètement en question porte uniquement sur l'emprise de la construction existante ou prévue, et non sur la parcelle ou l'unité foncière concernée.*

#### **Prescriptions applicables dans les zones R et r :**

Les biens existants pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans les zones R et r doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression, thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les biens existants pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans les zones R et r doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets de surpression ou thermique. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables dans les zones B1 et b2 :**

Les biens existants à usage d'activité, les établissements sensibles et les ERP pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans les zones B1 et b2 doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets de surpression ou thermique. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables dans la zone B2 :**

Les biens existants pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B2 doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les biens existants à usage d'activité, les établissements sensibles et les ERP pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B2 doivent avoir un local de

confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets de surpression ou thermique. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables dans la zone B3 :**

Les biens existants pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B3 doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets de surpression thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les biens existants à usage d'activité, les établissements sensibles et les ERP pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B3 doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets de surpression ou thermique. Le local de confinement répond également à caractéristiques exposées au point 3 de l'annexe du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables dans la zone B4 :**

Les biens existants pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B4 doivent présenter des caractéristiques de nature à garantir la protection des personnes à des effets thermiques continus et transitoires dont l'intensité est donnée en annexe du présent règlement.

Les biens existants à usage d'activité, les établissements sensibles et les ERP pouvant abriter des personnes à la date d'approbation du PPRT présents dans la zone B4 doivent avoir un local de confinement ayant un taux d'atténuation cible dont la valeur est indiquée en annexe du présent règlement de nature à garantir la protection des personnes contre des effets toxiques concomitants avec des effets de surpression ou thermique. Le local de confinement répond également aux caractéristiques exposés au point 3 de l'annexe du présent règlement.

#### **Prescriptions applicables à toutes les zones :**

Les caractéristiques applicables aux biens visés par les prescriptions du présent paragraphe sont définies par une étude spécifique à la charge du maître d'ouvrage.

Ces mesures à la charge des propriétaires doivent être réalisées dans un **délai de 5 ans** à compter de la date d'approbation du PPRT.

## **IV.2 – Réhabilitation des biens existants**

En zone r et B3, la réhabilitation pour un usage d'activité d'un bien existant, qui du fait de sa vétusté n'est plus conforme aux normes d'habitabilité, devra être conforme aux dispositions applicables aux projets nouveaux de la zone correspondant à son implantation.

En zone r et B3, la réhabilitation pour un usage d'habitation d'un bien existant, qui du fait de sa vétusté n'est plus conforme aux normes d'habitabilité, est interdite.

## IV.3 – Mesures relatives aux usages

### IV.3.1 - Routes

Une signalisation d'information de l'existence d'un risque technologique, de type « zone à risques », est mise en place, dans un **délai de 2 ans** à compter de la date d'approbation du PPRT, par les gestionnaires d'infrastructure responsables, au niveau de leurs entrées dans le périmètre d'exposition aux risques.

La signalisation comprend une mention relative à l'attitude à adopter, par les usagers, en cas d'alerte.

### IV.3.2 - Transports de Matières Dangereuses (TMD)

Le stationnement des véhicules de Transports de Matières Dangereuses en dehors des limites des établissements industriels à risque et sur la voie publique à l'intérieur des zones d'exposition aux risques R, r, B1, B2, B3 et B4 est interdit, à l'exception des livraisons nécessaires aux riverains présents dans ces zones.

### IV.3.3 - Transports collectifs sur route

Il est interdit d'implanter de nouveaux arrêts de bus et autres transports collectifs par route à l'intérieur des zones d'exposition aux risques R, r, B1, B2, B3 et B4.

Il est interdit d'implanter de nouvelles lignes de transports collectifs dans le périmètre d'exposition aux risques, sauf si elles desservent la zone d'activité.

### IV.3.4 - Transports ferroviaires

La création d'embranchements sur le périmètre d'exposition aux risques est interdite.

### IV.3.5 - Transports fluviaux

Une signalisation d'information de l'existence d'un risque technologique, de type « zone à risques », est mise en place, dans un **délai de 2 ans** à compter de la date d'approbation du PPRT, par les gestionnaires du cours d'eau responsables, au niveau de leurs entrées dans le périmètre d'exposition aux risques.

La signalisation comprend une mention relative à l'attitude à adopter, par les usagers, en cas d'alerte.

Sont interdits à l'intérieur des zones d'exposition aux risques R, r, B1, B2, B3 et B4 :

- toute nouvelle implantation de pontons ou estacades à l'exception de ceux utiles à l'activité à l'origine du risque et aux activités liées à la voie d'eau (hors sports et loisirs) ;
- tout stationnement le long du rivage, même temporairement, dans le périmètre d'exposition aux risques à l'exception de celui nécessaire à l'activité à l'origine du risque et aux activités liées à la voie d'eau (hors sports et loisirs).

#### **IV.3.6 - Transports doux (piétons, vélos... )**

Une signalisation d'information de l'existence d'un risque technologique, de type « zone à risques », est mise en place, dans un **délai de 2 ans** à compter de la date d'approbation du PPRT, par les gestionnaires d'infrastructure responsables, au niveau de leurs entrées dans le périmètre d'exposition aux risques.

La signalisation comprend une mention relative à l'attitude à adopter, par les usagers, en cas d'alerte.

La création de nouvelles voies de transport doux et l'aménagement sur les voies de transport doux existantes des nouveaux équipements favorisant l'arrêt des personnes l'intérieur des zones d'exposition aux risques R, r, B1, B2, B3 ,B4, b2 est interdite.

#### **IV.3.7 - Espaces ouverts**

Sans objet.

#### **IV.3.8 - Autres usages**

De manière générale, tout stationnement susceptible d'augmenter, même temporairement, l'exposition des personnes est interdit (caravanes, résidences mobiles ou bâtiments modulaires dont l'occupation est permanente ou temporaire... ) à l'exception du stationnement des véhicules nécessaire aux riverains ou aux activités locales.

### **IV.4 – Mesures d'accompagnement**

Les mesures d'accompagnement prévues par le PPRT concernent l'information sur les risques technologiques <sup>1</sup>.

Il est rendu obligatoire dans tous les établissements recevant du public (ERP) et activités industrielles et commerciales présentes à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques :

- l'affichage du risque et les consignes de sécurité en cas d'accident industriel
- une information annuelle des personnels, salariés et occupants permanents sur le risque existant et la conduite à tenir en cas de crise. La forme que prendra cette information (plaquette, réunion... ) est laissée à l'appréciation du responsable de chaque établissement situé dans le périmètre d'exposition aux risques.

Conformément aux dispositions de l'article 8 du décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005 relatif au Plan Communal de Sauvegarde (PCS), les communes de Fublaines, Meaux et Trilport doivent être chacune couvertes par un PCS.



## Titre V - Servitudes d'utilité publique

Il s'agit des mesures instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement et les servitudes instaurées par les articles L. 5111-1 à L. 5111-7 du code de la défense.

Il n'a pas été instauré de servitudes d'utilité publique dans le cadre de ce PPRT.

1 À noter l'existence du Comité Local d'Information et de Concertation (CLIC) rassemblant des représentants des administrations, des collectivités territoriales, des exploitants, des riverains et des salariés. Il a pour mission de créer un cadre d'échanges et d'information entre les différents acteurs précités.

### **ANNEXE : Dispositions constructives applicables aux constructions nouvelles et aux aménagements du bâti existant**

#### **1. Exceptions**

Font exceptions à l'obligation d'une étude de conception :

- les extensions de bâtiments d'activité inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ne nécessitant pas une présence humaine ;
- la construction d'annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.) inférieurs à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non munies de vitrage.

#### **2. Niveaux de protection à respecter**

L'onde de surpression de référence, le taux d'atténuation cible et le flux thermique de référence à respecter sont extraits respectivement des cartographies des effets de surpression, des effets thermiques continus et transitoires et du tableau de taux d'atténuation cible par zone ci-dessous :

- carte « Enveloppes des intensités des effets de surpression à cinétique rapide »
- carte « Enveloppes des intensités des effets thermiques continus à cinétique rapide »
- carte « Enveloppes des intensités des effets thermiques transitoires à cinétique rapide »
- carte « Taux d'atténuation cible par zones »

#### **3. Dimensionnement du local de confinement**

Pour déterminer la perméabilité de la pièce de confinement, il convient de se référer à la carte des taux d'atténuation cibles par zones en annexe et de considérer une durée de confinement de 2 heures et une condition de vent 5D.

Pour les habitations, le local de confinement respecte les conditions suivantes :

- Une pièce est clairement identifiée en tant que local de confinement.
- Le nombre de locaux de confinement est d'une pièce par logement.
- La surface de ces pièces est au moins égale à 1 mètre carré par personne et le volume est au moins égal à 2,5 mètres cube par personne. Le nombre de personnes à confiner est pris égal, par convention, à 5 pour une habitation de type F4, et plus généralement à [X+1] pour une habitation de type « F X ».
- Les portes d'accès au local de confinement sont étanches à l'air (exemple : porte pleine monobloc au linéaire bien jointoyé avec plinthe automatique de bas de porte) mais devant permettre aussi la ventilation de la construction en temps normal (exemple : grille de transfert obturable).
- L'arrêt rapide des débits d'air volontaires de la construction et du chauffage du local est possible (par exemple : entrées d'air obturables avec système « coup de poing » arrêtant les systèmes

de ventilation, de chauffage et de climatisation et activant des clapets anti-retour sur les extractions d'air, aisément accessibles et clairement visibles, de préférence dans le local).

Pour les bâtiments non résidentiels, le local de confinement respecte les conditions suivantes :

- Une pièce (ou plusieurs pièces indépendantes) est / sont clairement identifiée(s) en tant que local (locaux) de confinement.
- Le nombre de locaux de confinement est au moins égal à une pièce par bâtiment isolé ou non communiquant, ou par ensemble de bâtiments communiquant sans passer par l'extérieur.
- La surface de ces pièces est au moins égale à 1 m<sup>2</sup> par personne et le volume est au moins égal à 2,5 m<sup>3</sup> par personne que la construction est supposée accueillir en permanence, pris comme suit :
- Les portes d'accès au local de confinement sont étanches à l'air (exemple : porte pleine monobloc au linéaire bien jointoyé avec plinthe automatique de bas de porte) mais devant permettre aussi la ventilation de la construction en temps normal (exemple : grille de transfert obturable).
- L'arrêt rapide des débits d'air volontaires de la construction et du chauffage du local est possible (par exemple : entrées d'air obturables avec système « coup de poing » arrêtant les systèmes de ventilation, de chauffage et de climatisation et activant des clapets anti-retour sur les extractions d'air, aisément accessibles et clairement visibles, de préférence dans le local).

Pour tous les types de bâtis, il est également recommandé que le local de confinement soit **abrité** du site industriel, c'est-à-dire qu'il ne comporte aucune façade extérieure exposée au site<sup>2</sup>

Une façade est « exposée au site industriel » dès lors qu'un point d'émission (source) d'un phénomène toxique issu du site, et ayant un effet impactant le bâtiment, est situé sous un angle inférieur ou égal à 60° par rapport à la normale de cette façade, prise en son milieu.