

Principe d'urbanisation de la zone

Le principe d'urbanisation de cette zone urbanisée **d'aléas faible et moyen** est d'améliorer sa qualité urbaine en autorisant les constructions sous certaines conditions.

En cas de crue, cette zone est à la fois exposée à des hauteurs d'eau inférieures à 1 m et à une vitesse d'écoulement faible à forte.

Dans toute ces zones, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, des dispositions seront prises pour :

- limiter la densité de population,
- limiter les biens exposés,
- réduire la vulnérabilité des constructions existantes et de celles qui pourraient y être admises.

Les articles qui suivent s'opposent aux règles d'urbanisme appliquées par l'autorité compétente en matière d'application du droit du sol et prescrivent des règles de construction ainsi que des mesures compensatoires de la responsabilité des maîtres d'ouvrages et des professionnels concernés par les projets.

Article 1 - Interdictions

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- les équipements sensibles tels les centraux téléphoniques, les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, haltes-garderies, crèches, écoles et centres accueillant des personnes à mobilité réduite... Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires dans les équipements existants, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

Article 2 – Dispositions applicables aux biens et activités existants légalement autorisés

Sont admis sous réserve des prescriptions de l'article 4

2.1- Les réparations ou la reconstruction à l'identique après sinistre non lié aux inondations

Les réparations et reconstructions à l'identique (en terme de volume et de surface hors œuvre brute article R112-2 du code de l'urbanisme) de bâtiments sinistrés sous réserve d'améliorer la sécurité des personnes et de diminuer la vulnérabilité des biens.

Le niveau du plancher bas, premier plancher habitable ou fonctionnel, devra se situer au-dessus de la cote d'eau de référence.

2.2 Les travaux sur les bâtiments existants

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent PPRI, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, les mesures de protection contre les inondations.

2.3 Les extensions des constructions existantes

- l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes, implantées antérieurement à l'approbation du PPRI, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière.

- l'extension limitée des activités (industrielles, de service, agricoles,...) et des équipements (sportifs, loisirs, service,...) existants et leurs annexes, implantés antérieurement à l'approbation du PPRI, dans la limite de 30% de leur emprise au sol, quel que soit le nombre de demandes d'autorisation pour une même unité foncière et sous réserve que les mesures compensatoires soient prises (cf. annexe 1).

2.4 Les surélévations des bâtiments existants

Les surélévations limitées des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de sécurité et de confort de leurs occupants à titre temporaire.

Cette zone hors d'eau (30 cm au-dessus de la cote d'eau de référence) doit être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et a 3 fonctions distinctes :

1. être une zone de repli en cas de montée rapide des eaux, si les occupants n'ont pas eu le temps d'évacuer. Elle permettra d'attendre les secours en toute sécurité et devra être munie d'un dispositif permettant l'évacuation aisée des occupants par les parties situées au-dessus de la cote d'eau de référence,
2. être une zone de stockage au sec des biens vulnérables précieux,
3. être une zone de vie permettant de se reloger provisoirement, en attendant la réparation des parties inondées.

2.5 Le changement de destination

Le changement de destination des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent PPRI, sous réserve que toutes les mesures de mise en sécurité des personnes et des biens soient mises en œuvre notamment par l'obligation d'avoir un premier niveau de plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote d'eau de référence et sous réserve de respecter les prescriptions de l'article 4.

Le changement de destination ne pourra se faire que dans la limite des constructions et emprises autorisées à l'article 3 du présent chapitre.

2.6 Les clôtures existantes

Les clôtures existantes et implantées antérieurement à l'approbation du présent du PPRI pourront être reconstruites ou modifiées sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que les murs et murets, claustras, grillages...

Article 3 – Dispositions applicables aux biens et activités futurs

Sont admis sous réserve des prescriptions de l'article 4

3.1 Les constructions

Les constructions, quelle que soit leur destination, sous réserve des interdictions de l'article 1.

3.2 Les terrains de camping

Les constructions et installations liés aux terrains de camping non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, sous réserve :

- d'une fermeture du 1er décembre au 1er mai,
- de la mise en place d'un plan d'évacuation propre à l'établissement et faisant l'objet d'un affichage dans le camping.

3.3 Limitation de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire sera au plus égale à :

- 15 % pour les habitations et leurs annexes,
- 20 % pour les activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles), de service et leurs annexes.

Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité, les divisions des terrains bâtis ne peuvent avoir pour effet d'accroître les possibilités d'emprise au-delà de celles qui résultent de l'application du coefficient fixé par le PPRI, à l'unité foncière d'origine et existante à la date d'approbation du PPRI.

Article 4 – Règles générales de construction et d'aménagement pour réduire la vulnérabilité

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher habitable au-dessus de la côte d'eau de référence qui devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur,
- les constructions admises à l'article 3 ne devront pas comporter de sous-sol.
- les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées, en particulier dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés),
- les constructions et installations fixes des terrains de camping devront être réalisées au-dessus de la côte d'eau de référence,
- des mesures hydrauliques correctives (mesures compensatoires, cf. annexe 1) pour limiter l'impact sur les conditions d'écoulement et assurer la conservation des volumes de stockage devront être prises lors de la réalisation de tous les travaux, aménagements et constructions autorisés dans la zone aux installations, ouvrages, digues ou remblais hors plans d'eau, d'une hauteur supérieure à 0,6 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, dès lors que la surface soustraite est supérieure à 400 m²,
- les constructions et installations seront conçues de manière à pouvoir résister aux effets du courant et aux pressions hydrostatiques,

- les cloisons, l'isolation thermique et les planchers des parties de bâtiments situées en dessous de la cote d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux insensibles à l'eau et des dispositions devront être prises pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux,

- les équipements sensibles seront installés au-dessus de la cote d'eau de référence,

- le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de la cote d'eau de référence, et un coupe-circuit à haute sensibilité sera installé pour isoler la partie basse de la construction. Les réseaux électriques seront conçus de façon à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines,

- les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :

- le stockage en récipients étanches arrimés ou le stockage situé au-dessus de la cote de la cote d'eau de référence,
- des orifices de remplissages étanches et des débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote de la cote d'eau de référence,
- l'ancrage des citernes enterrées et lestage ou l'arrimage des autres.

- les objets pouvant se transformer en « flottants dangereux » en cas de crue, doivent être solidement ancrés au sol,

- les dispositifs d'assainissement devront être conçus et implantés de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue. Des clapets anti-retour seront installés afin de limiter la pénétration de l'eau dans le bâtiment,

- les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 m et devront être ajourées sur au moins les $\frac{2}{3}$ de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices..) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages...