

DEPARTEMENT DEL'AUBE

COMMUNE de CHATRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Règlement

3

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du : 30 novembre 2015

Modifié par délibération du Conseil Municipal en date du :



Conseil - **D**éveloppement- **H**abitat - **U**rbanisme
11 rues Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales	page 3
---	--------

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : zone U	page 13
Chapitre 2 : zone Um	page 23
Chapitre 3 : zone Uy	page 29

TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Chapitre 1 : zone AUa	page 37
-----------------------	---------

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre 1 : zone A	page 45
---------------------	---------

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1 : Zone N	page 53
---------------------	---------

Annexe

Règlement PPRI Seine	page 70
----------------------	---------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de **CHATRES**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

1 Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R.111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art. *R. 111-1 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L.421-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 - L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU », elle est regroupée au titre III du présent règlement
- **La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elle est regroupée au titre IV du présent règlement et comprend le secteurs Ah à vocation
-
- **La zone naturelle** est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N », elle est regroupée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs Nh et Nj
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée.
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1- 5 sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12.
2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les

travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).
5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5 sont soumises à déclaration préalable
6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m².

Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

Elle est composée des secteurs suivants :

- **U** : qui correspond aux espaces bâtis du village, cet espace est principalement affecté à l'habitat, et aux commerces services et activités qui en sont le complément normal y compris l'activité agricole
- **Um** : qui correspond aux emprises militaires.
- **Uy** : qui correspond aux espaces dévolus au développement des activités économiques et est composée de deux secteurs

II - ZONE A URBANISER (AU)-

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Elle comprend :

- **Le secteur AUa**, d'urbanisation future à vocation d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera :

- Par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A) -

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

IV - ZONE NATURELLE (N) -

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Deux secteurs ont été prévus :

- **Nh**, relatif à des espaces bâtis déconnectée de la trame urbaine du village
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers où les conditions d'occupation du sol sont restreintes.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée,

---oOo---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés du village et de secteurs où les équipements publics existants permettent de desservir les constructions à implanter. Elle comprend à la fois le bâti ancien et le bâti plus récent.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat, elle accueille et peut également accueillir des commerces, services, et activités (artisanat, agricole,...) dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas des contraintes pour l'habitat.

Une partie de la zone U est concernée par l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du bassin de la Seine, les dispositions réglementaires de ce document s'appliquent au droit des secteurs concernés indépendamment des règles énoncées ci-après.

Rappels

- Une partie de la zone U est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine, au sein de ces espaces les dispositions réglementaires propres à ce document s'appliquent.
- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.
- L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 a du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- les demandes d'autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux, permis de construire, certificat d'urbanisme, permis d'aménager) sur une propriété riveraine de la voie SNCF Paris-Bâle doivent être soumises à l'examen des services de RFF.

U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Les constructions à usage agricole à vocation d'élevage
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts commerciaux d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 1000 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U 2

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone U sont admises sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article U.1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6,7,8, et 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante avait été régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

- Au sein des emprises ferroviaires et à leurs abords immédiats sont autorisées, les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

U 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain à vocation d'habitat doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, une largeur minimale de voirie de 4 m est exigée pour la desserte d'un logement. Au-delà d'un logement, une largeur minimale de voirie de 6 m est exigée.
- Les voies en impasse sont interdites sauf si elles constituent la première phase d'une opération d'aménagement

U 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire après avis du SPANC.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle,
- les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées (aire de stationnement,...) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le milieu naturel,
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf impossibilité technique majeure.

U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite d'emprise publique ou d'alignement
 - soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise ou à l'alignement.

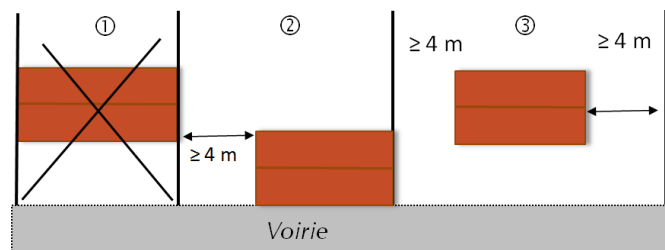
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- des saillies de faible importance, maximum 1 m (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

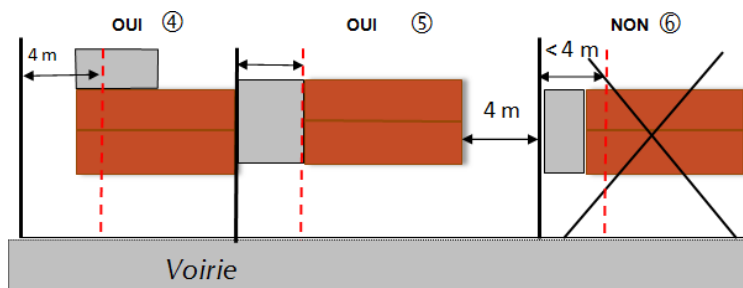
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③ ce retrait sera égal au minimum à 4 m



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ ;

- aux annexes d'une hauteur inférieure à 5 m au faitage qui peuvent être implantées sur deux limites (fond de parcelle et limite latérale)



- des saillies de faible importance, maximum 1 m (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin, ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie

- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- La distance entre deux constructions à vocation d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

- Aucune distance minimale n'est requise pour les annexes et dépendances à l'habitation (garages, abris de jardins,...)

U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Aucune emprise maximale n'est définie, toutefois il conviendra de prévoir une superficie suffisante pour l'implantation des dispositifs d'assainissement autonome, et la gestion des eaux pluviales.
- Par ailleurs dans les secteurs couverts par le PPRI les dispositions de ce dernier s'applique (voir règlement spécifique en annexe)

U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - habitation : 10 m au faitage
 - construction isolée (garages,...) 6 au faitage
 - bâtiments d'activités : 10 m au faitage

Cette disposition ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre d'une hauteur initiale supérieure à celle énoncée
- Aux extensions des constructions existantes d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus, sous réserve que la hauteur des extensions soit au plus égale à la hauteur initiale
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie.

U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les dispositions édictées par le présent paragraphe peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'architecture contemporaine ou durable sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage naturel ou urbain.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et dans la composition de la construction :

- Les toitures à un pan, terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 50 m²



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation comprenant deux pans doit être comprise entre 30° et 45° selon le type de couverture employé. Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et les bâtiments d'activités

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

- Dans les secteurs concernés par le PPRI, le niveau de plancher habitable sera défini par rapport à un seuil de référence défini par les services de l'Etat compétents en matière de police de l'eau.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture devront être de ton tuile terre cuite ou ton ardoise.

- Les constructions à vocation d'habitation devront être couvertes en tuile, à l'exception des constructions s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées,...).

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Clôtures :

- La hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la voie et est au maximum de 2 m ; sauf dans le cas d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur initiale supérieure, où une harmonisation de ces hauteurs pourra être autorisée

- Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,6 m en façade sur rue et de 2 m en limite séparative (les éléments de modénatures, portails et piliers ne sont pas compris dans cette hauteur)
- de murets surmontés d'éléments métalliques, en bois ou en plastique ou de grillage
- de grillage

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les plaques béton non recouvertes sont interdites en façade sur rue.

Equipements des services publics et d'intérêt collectif

- Les équipements des services publics ou d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

U 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- un minimum de deux places de stationnement est exigé pour toute construction à usage d'habitation

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- un nombre supplémentaire de places de stationnement pourra être exigé en fonction de la nature des projets de construction, par ailleurs dans le cadre d'opération à vocation d'habitat collectif des espaces complémentaires devront être prévus (local vélos, poubelles,...)

U 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran végétal constitué d'essences locales et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

- Les essences locales seront à privilégier.

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

U 15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Non réglementé

U 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

Caractères et vocation de la zone

La zone Um correspond à l'emprise de l'ELOCA (Etablissement LOGistique du Commissariat de l'Armée)

Rappels

- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.
- Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- les demandes d'autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux, permis de construire, certificat d'urbanisme, permis d'aménager) sur une propriété riveraine de la voie SNCF Paris-Bâle doivent être soumises à l'examen des services de RFF.

Um 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM2

Um 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone U sont admises sous conditions :

Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires et liées aux activités de l'Armée.

Um 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Um 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire après avis du SPANC.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle,
- les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées (aire de stationnement,...) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le milieu naturel,
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf impossibilité technique majeure.

Um 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Um 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite d'emprise publique ou d'alignement
 - soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise ou à l'alignement.

Ce recul ne s'applique pas pour les bâtiments qui nécessitent la proximité immédiate de la voie ferrée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Um 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - soit en limite séparative
 - soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 5 m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Um 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementé

Um 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

Um 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

Um 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé

Um 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementée

Um 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Non réglementée

Um 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Um 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

Um 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Caractères et vocation de la zone

La zone Uy correspond aux espaces spécifiques de la commune exclusivement dévolus à l'implantation des activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur Uya relatif à des emprises à vocation d'activités en continuité de la trame bâtie du village, ou seules les activités compatibles avec la proximité de l'habitat sont à envisager (commerces, services, artisanats,...)
- un secteur Uyb relatif à une emprise communal initialement aménagée pour accueillir un projet économique

Rappels

- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.
- L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 a du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de protection d'un monument historique.
- Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- les demandes d'autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux, permis de construire, certificat d'urbanisme, permis d'aménager) sur une propriété riveraine de la voie SNCF Paris-Bâle doivent être soumises à l'examen des services de RFF.

Uy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone Uy, Uya et Uyb

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité des activités économiques et plus particulièrement :

- Les constructions d'habitation

- Les constructions à usage agricole à vocation d'élevage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Uy 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.

Uy 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Uy, Uya, Uyb sont admises sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uy1,

- Le logement s'il est nécessaire au gardiennage des activités présentes et sous réserve qu'il s'insère dans le volume des bâtiments d'activités
- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les travaux, installations et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone Uy
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles 6,7,8, et 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où leur périmètre d'exclusion n'affecte pas une zone d'habitat.
- les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.
- Au sein des emprises ferroviaires et à leurs abords immédiats sont autorisées, les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

Uy 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Pour être constructible, un terrain à vocation d'habitat doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, une largeur minimale de voirie de 8 m est exigée.

- Les voies en impasse peuvent être autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules (y compris les poids lourds) de faire demi-tour.
- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques, aucun nouvel accès ne peut être réalisé au droit de la RD 619.

Secteurs Uya :

- Aucun accès direct n'est autorisé au droit de la RD 619.

Uy 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire après avis du SPANC.
- Les effluents d'origine artisanale doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle,
- les eaux pluviales issues de vastes surfaces imperméabilisées (aire de stationnement,...) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le milieu naturel,
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les nouvelles lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf impossibilité technique majeure.

Uy 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uy 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 m des voies et emprise publiques
- Les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 10 m de l'emprise de la RD 619 (cette emprise intègre le chemin latéral à cette voie qui dessert la zone).
- Un recul de minimum 10 m est également à respecter des emprises de la voie ferrée, toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations qui nécessitent la proximité immédiate de la voie ferrée (zone de chargement,...)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prévues (murs coupe-feu...).
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments publics, si des nécessités techniques ou architecturales l'imposent,
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uy 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- non réglementé

Uy 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Aucune emprise maximale n'est définie

Uy 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum est limitée à 15 m dans une bande de 50 m par rapport aux limites d'emprises publique (RD 619), au-delà de cette limite, la hauteur des constructions est libre
- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...)
- A proximité de la voie ferrée, les hauteurs seront définies en liaison avec le service gestionnaire, en fonction des contraintes propres à cet axe de circulation.

Secteur UYa :

- la hauteur des constructions est limitée à 10m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uy 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite ou ton ardoise
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, verrières ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) et aux toitures terrasses
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

- la hauteur des clôtures est limitée à 3 m. ces dernières devront présenter une simplicité de volume et de traitement.
- Les clôtures seront constituées de clôtures métalliques ou grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, les murs pleins ne sont autorisés que dans la prolongation d'un mur plein existant

En limite séparative les murs pleins sont également interdits, et seules les clôtures grillagées, doublées ou non de plantations sont autorisées.

Les murs pleins sont cependant autorisés au droit des entrées, afin d'intégrer certains éléments techniques

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.
- Les palplanches béton sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Uy 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Uy 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Un écran végétal constitué d'essences locales et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les essences locales seront à privilégier.

Uy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

Uy 15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Non réglementé

Uy 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AUa correspond aux espaces d'extension future de l'urbanisation du village de CHATRES. Ce secteur est destiné principalement à l'habitat.

Insuffisamment desservi par les réseaux et nécessitant la mise en place d'aménagements structurants (création de voirie,...) il n'est pas urbanisable dans le cadre du présent règlement. L'ouverture à l'urbanisation de cet espaces est conditionnée à une **modification** du PLU et au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne sont pas applicables à l'ensemble de la zone AU

Rappels

- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.

- L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 a du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de protection d'un monument historique.

- Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

- les demandes d'autorisation d'occupation du sol (déclaration de travaux, permis de construire, certificat d'urbanisme, permis d'aménager) sur une propriété riveraine de la voie SNCF Paris-Bâle doivent être soumises à l'examen des services de RFF.

AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions à l'exception des installations nécessaires à l'aménagement du site et relevant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre de projet d'aménagement cohérent dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Au sein des emprises ferroviaires et à leurs abords immédiats sont autorisées, les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

AUa 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

3) Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent satisfaire aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, ..., leur emprise devra faire au minimum 6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par une voirie

- Aux bâtiments annexes qui ne nécessitent pas une desserte automobile.

AUa 4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Le branchement au réseau public de distribution est obligatoire

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle de la parcelle ; les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

AUa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement ou en limite d'emprise publique (en l'absence de plan d'alignement)
- En respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative
- Soit en respectant un recul minimum de 4 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, sauf dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété ou si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

AUa 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est fixée à :
 - pour les constructions à vocation d'habitation : 10 m
 - pour les bâtiments d'activités : 10 m
 - pour les dépendances aux constructions principales (garages,...) : 6m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

AUa 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Une architecture contemporaine, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti et paysager environnant.
- De même le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant du Développement Durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis voire recommandé
- Les dispositions du présent article et ci-après peuvent ne pas être respectées dans le cadre de construction présentant des innovations technologiques ou environnementales, en particulier en ce qui concerne la forme des toitures et la nature de leurs matériaux.

AUa 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques
- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement

- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur sera exigé dans les espaces communs de ces opérations. (1 place minimum par logement ou lot créé)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-2, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

AUa 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute opération d'aménagement (permis groupé, permis de lotir,...) doit réserver à l'ensemble des futurs occupants 10 % de la superficie du terrain à des espaces verts communs. Ces espaces ne peuvent pas être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le plan local d'urbanisme

AUa 15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Non réglementé

AUa 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Les constructions et installations autorisées dans cette zone devront rentrer dans le cadre des prescriptions réglementaires de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme.

- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement temporaire (moins de 3 mois) des résidences mobiles constituant la résidence des gens du voyage conformément à l'article R.421-23j du code de l'urbanisme
- Au sein des emprises ferroviaires et à leurs abords immédiats sont autorisées, les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Assainissement

- L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire et à l'avis du SPANC.

2) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

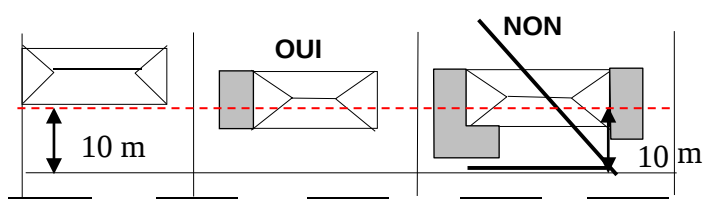
A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

-Le long de la RD 619 les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme reste applicable, les bâtiments agricoles devront respecter un recul minimum de 20 m des limites de l'emprise de cette voie

- un recul minimum de 10 m est exigé pour toute nouvelle implantation en bordure des autres voies et emprises publiques,

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes dès l'instant où ces extensions ne viennent pas aggraver le caractère de non conformité
- Aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif pour les lesquelles des dispositions différentes pourront être appliquées si les conditions techniques l'exigent.



A 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- les constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives
- en bordure des zones urbaines ou à vocation d'habitat un recul minimum de 10 m est imposé pour les bâtiments d'activités agricoles.

A 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- L'implantation entre deux constructions non contiguës est libre

A 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Aucune emprise au sol n'est définie

A 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m à faitage (cette limite de hauteur ne concerne pas les extensions nécessaires aux éléments techniques tels que séchoirs, boisseau de chargement...)

Cette règle ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite. Si la hauteur de la reconstruction n'est pas précisée dans la notice paysagère, la hauteur à respecter est celle mentionnée ci-dessus.
- A l'extension d'une construction existante d'une hauteur initiale supérieure à la limite énoncée ci-dessus sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment concerné par cette extension.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels aucune hauteur maximum n'est définie.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments d'activités :

Formes :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.

- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les toitures et les bardages ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale :

- ton terre cuite pour les toitures
- ton dans les nuances de beiges à bruns pour les bardages

Habitation (sous réserve de leur autorisation)

- Les dispositions du présent article peuvent ne pas être respectées dans le cadre de construction présentant des innovations technologiques ou environnementales, en particulier en ce qui concerne la forme des toitures et la nature de leurs matériaux.

Sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse ou à un pan et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Les structures et bardages bois
- Tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal, de même les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 50 m²



- La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation comprenant deux pans doit être comprise entre 30° et 45° selon le type de couverture employé. Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes et les bâtiments d'activités

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture devront être de ton tuile terre cuite ou ton ardoise.

- Les constructions à vocation d'habitation devront être couvertes en tuile, à l'exception des constructions s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées,...).

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre , parpaings agglomérés, etc... est interdit pour les façades et les murs de clôture.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

Clôtures :

- La hauteur des clôtures est mesurée par rapport à la voie et est au maximum de 2 m ; sauf dans le cas d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur initiale supérieure, où une harmonisation de ces hauteurs pourra être autorisée

- Les clôtures peuvent être constituées :

- de murets surmontés d'éléments métalliques, en bois ou en plastique ou de grillage
- de grillage

- Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment. Les plaques béton non recouvertes sont interdites en façade sur rue.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics ou d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements des services publics ou d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

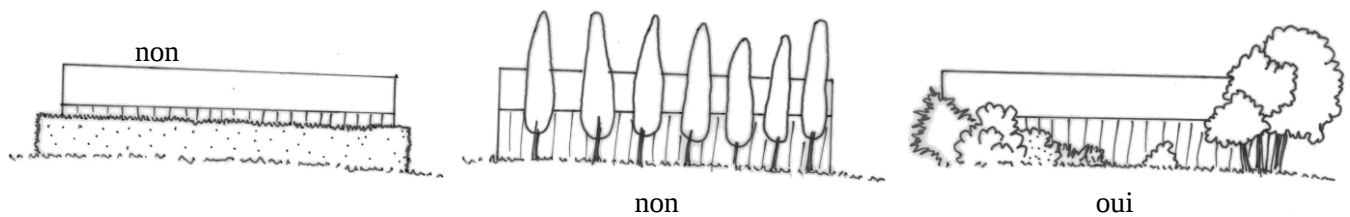
A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions ou installations et devra être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- Les constructions devront être accompagnées d'un traitement végétal atténuant leur impact paysager et favorisant leur insertion dans le paysage communal.



- les éléments paysagers (arbres, bosquets, bois,...) identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme doivent être préservés et tout abattage d'arbre isolé ou défrichage doit être précédé d'une déclaration préalable.

A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

A 15 **OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Non réglementé

A 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces agricoles, forestiers ou naturels (Boisements alluviaux, prairies humides, vergers, jardins...) qu'il convient de préserver

Cet espace qu'il convient de préserver qui comprend des secteurs spécifiques :

- un secteur Nh : relatif à l'habitat diffus
- un secteur Nj : relatif à des espaces de jardins et vergers

Rappels

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme

- conformément aux arrêtés préfectoraux n°2012 051-0017 et n°2012 051-0018 du 20 février 2012, relatifs au classement des infrastructures de transport terrestres et en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 619 (ex RN 19) classées voies bruyantes de catégorie 3, et dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'emprise de la ligne SNCF Paris-Mulhouse classée voie de catégorie 1, les constructions devront comporter une isolation conforme phonique aux dispositions du présent arrêté.

- Une partie de la zone N est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine, au sein de ces espaces les dispositions réglementaires propres à ce document s'appliquent.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Des éléments spécifiques « boisements, prairies, axes hydrauliques ... » font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1-5 dans le cadre de la préservation des milieux naturels. Concernant ces espaces :

- Pour les boisements protégés, sont autorisés les travaux, aménagements,... nécessaires à la gestion de ces espaces quel que soit la nature des essences concernées
- Pour les espaces de prairies protégées, le maintien d'une couverture « non boisée »
- Pour les axes hydrauliques, le maintien obligatoire d'une couverture végétale pérenne dans une bande minimale de 5 m de part et d'autre de l'emprise de ces axes hydrauliques

Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, la transformation, l'extension des bâtiments existants sans création de nouveaux logements
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements.
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur Nj sont autorisés

- Les constructions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans le limite d'une surface de plancher maximale de :
 - 40 m² pour les garages
 - 20 m² pour les abris de jardins
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m²
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

La surface de plancher totale au sein de la zone Nj ne pourra pas dépasser 60 m².

De plus la zone N comprend un secteur de protection de la ressource du sous-sol conformément aux dispositions de l'article R.123-11c du code de l'Urbanisme où peuvent être autorisés les demandes d'exploitation de la ressource du sous-sol, et les installations nécessaires à la valorisation de cette ressource.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature des bâtiments de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution quand celui-ci est présent. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

En l'absence de réseau sa réalisation est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau l'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

Zone N et secteur Nj

- Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques (y compris la RD 619)

Secteur Nh

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone N

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone N et secteurs Nh et Nj

- Les constructions peuvent être s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m
- soit en continuité de l'alignement des constructions existantes

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

N 9 EMPRISE AU SOL

Zone N

- Non réglementée

Secteurs Nj et Nh

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser (sous réserve du respect des dispositions propres au PPRI)
 - secteur Nh : 50 %
 - secteur Nj : 20%

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N

- Non réglementée

Secteurs Nh et Nj :

- la hauteur des constructions est limitée à 6 m au faitage, toutefois une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cadre d'une extension d'une construction existante d'une hauteur initiale supérieure.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone N

- Aucune prescription n'est définie

Secteur Nh

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins en façade sur rue sont interdits

Secteur Ni

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée

Clôtures :

- Les clôtures éventuelles seront constituées de grillages doublées ou non de haies vives.

Equipements d'intérêt général :

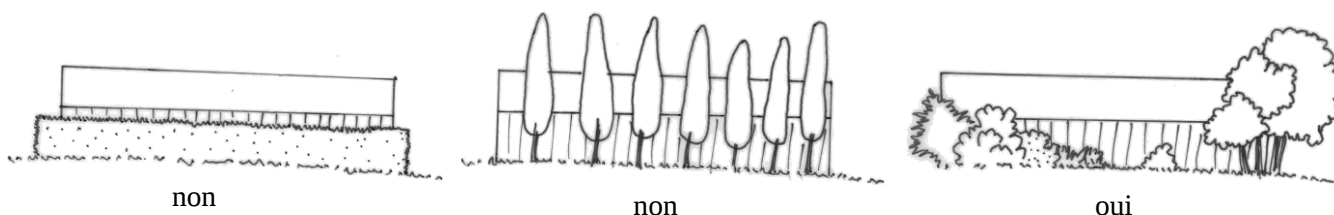
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



Boisements protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 5, tout défrichement doit être compensé à l'identique.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet

ANNEXE

REGLEMENT PPRI SEINE

direction
départementale
de l'Équipement
Aube



Service aménagement
habitat environnement
Pôle Environnement et
Développement Durable

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE L'AUBE

**Plan de Prévention des Risques
Inondation sur
le bassin
de la Seine Aval**

REGLEMENT

SOMMAIRE

I	REGLEMENT EN ZONE ROUGE	3
II	REGLEMENT EN ZONE BLEUE	11
III	MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE	17
IV	MODIFICATION DU PPRI	18

I. REGLEMENTATION EN ZONE ROUGE

La **zone rouge** correspond cartographiquement au croisement des données de la **carte des aléas** et de la **carte des enjeux** et notamment au croisement des zones suivantes : Champ d'expansion/Aléas faible, moyen, fort, très fort et Espace urbanisé/Aléas fort et très fort.

EN ZONE ROUGE, LA CONSTRUCTION EST INTERDITE ET LE DEVELOPPEMENT EST STRICTEMENT CONTROLE.

Article 1 : Sont interdits :

tous remblais, constructions, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés ci-après.

Article 2 : Sont autorisés en zone rouge :

Sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou que cela n'en crée pas de nouveaux, et que les prescriptions prévues ci-dessous soient respectées.

2.1 En terme de dispositions générales, sont autorisés :

- **les constructions nouvelles** strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, station d'épuration, ...).

- **les constructions nouvelles liées à la voie d'eau : escales et ports de plaisance uniquement.** En effet, ces aménagements ne peuvent être placés qu'en bordure du fleuve, emplacement qui est par nature en zone inondable. Cependant, pour être autorisés, ces projets devront être accompagnés de la mise en œuvre de mesures compensatoires.

- **Les constructions nouvelles** liées aux activités agricoles, de loisir et de sport limitées:

- à **10%** de la superficie de l'unité foncière pour les activités sportives (vestiaires, structures sportives ...) et pour les activités agricoles (hangars),

- à **un** abri de loisirs dont la surface hors œuvre brute (SHOB) ne pourra être supérieure à **20 m²** par unité foncière jusqu'à 1 hectare de superficie (l'unité foncière étant considérée de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire). Au-delà de 1 hectare, un abri supplémentaire de même SHOB est autorisé par tranche de 2 hectares.

- **les infrastructures routières et ouvrages d'art** liés à la circulation publique,

- **les extensions** limitées à 20 % de la surface hors œuvre nette des constructions existantes pour les locaux sanitaires, techniques et de loisirs.

- **le stationnement de caravanes dans les campings** du 15 avril au 15 octobre.

En dehors de ces périodes, ne pourront être ouverts que ceux disposant d'un dispositif d'alerte et d'évacuation des personnes.

- **les carrières** dans les zones autorisées à cet effet dans les documents d'urbanisme y compris les installations pour l'exploitation

La réalisation d'un projet en zone rouge décrit dans cet article ci-dessus ne pourra être effective qu'après une étude hydraulique globale concernant une zone pertinente intégrant la ou les unités de projet. Cette étude, effectuée par un cabinet d'étude compétent en matière d'hydraulique et d'environnement, devra être mandatée par le maître d'ouvrage du projet.

Cette étude globale devra comporter plusieurs phases:

➔ **un état des lieux initial,**

➔ **une analyse des impacts du projet d'activités ou d'aménagements (y compris tous les remblais) sur le stockage des eaux et sur les écoulements pour une crue de type centennale.**

➔ **une étude précise des mesures compensatoires à mettre en œuvre pour rétablir les écoulements et les stockages d'une crue centennale (emplacement des travaux pour mesures compensatoires, calculs des surfaces et des volumes de stockage, carte d'écoulement des eaux en cas de crue ainsi qu'une estimation financière de ces travaux).**

Ces mesures compensatoires devront être prévues de façon à ce que les travaux pour le projet soient sans impacts sur les capacités d'écoulement et d'expansion des crues par rapport à l'état existant.

Cette étude sera ensuite soumise à l'avis des services de l'État compétents notamment ceux chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques.

Les travaux du projet ne pourront débuter qu'après la validation par ces services des mesures compensatoires prescrites dans l'étude.

- **la reconstruction des bâtiments existants**, sauf les établissements recevant du public du 1er groupe, sous réserve :

. que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment par rapport à celle existante,

. qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

- **les travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan, limités aux aménagements internes, aux traitements de façade, aux réfections des toitures.

- **les changements d'affectation** des biens et constructions implantés antérieurement à l'approbation du plan, sous réserve :

- . que ces changements ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment par rapport à celle existante,
- . qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.

2.2 Pour la mise en sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités, sont autorisés :

- **les travaux d'adaptation ou de réfection** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan, destinés à réduire les conséquences de l'inondation, ou à améliorer les conditions de confort, sous réserve :

- . que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment par rapport à celle existante,
- . qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- . qu'ils respectent les prescriptions énoncées à l'article 4.

- **les travaux destinés à permettre l'évacuation des personnes en toutes circonstances**, pour les bâtiments collectifs et les établissements recevant du public.

- **les travaux d'étanchéité ou de mise hors d'eau des aires de stockage existantes** afin d'empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants.

2.3 Pour assurer le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des eaux, sont autorisés :

- **les travaux et ouvrages hydrauliques** destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (bassins de rétention par exemple).

- **les affouillements** des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

- **les aménagements d'espaces verts et de zones de loisirs.**

- **les plantations** (dont les opérations de reboisement) sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement. Sont notamment interdites les plantations dans les noues, fossés et autres chenaux susceptibles d'être utilisés par les eaux d'écoulement des crues.

- **la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes** à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés.

Article 3 : en zone à vocation économique et industrielle, sont autorisés :

- **les constructions nouvelles** liées à des aménagements et à des activités économiques et industriels, à des équipements destinés à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (plate-formes logistiques portuaires, ports de stockage-distribution, escales et ports de plaisance....), la voie d'eau (activités portuaires, ...), En effet, ces infrastructures ne peuvent être placées qu'en bordure du fleuve, emplacement qui est par nature en zone inondable.

- **toute nouvelle construction** à usage d'habitation sont interdites, sauf celles directement liées à l'exploitation des activités économiques et industrielles (exemple : maison de gardiens).

La réalisation d'un projet en zone à vocation économique et industrielle ne pourra être effective qu'après une étude hydraulique globale concernant une zone pertinente intégrant la ou les unités de projet. Cette étude, effectuée par un cabinet d'étude compétent en matière d'hydraulique et d'environnement, devra être mandatée par le maître d'ouvrage du projet.

Cette étude globale devra comporter plusieurs phases:

➔ **un état des lieux initial,**

➔ **une analyse des impacts du projet d'activités ou d'aménagements (y compris tous les remblais) sur le stockage des eaux et sur les écoulements pour une crue de type centennale.**

➔ **une étude précise des mesures compensatoires à mettre en œuvre afin de rétablir les écoulements et les stockages d'une crue centennale (emplacement des travaux pour mesures compensatoires, calculs des surfaces et des volumes de stockage, carte d'écoulement des eaux en cas de crue ainsi qu'une estimation financière de ces travaux).**

Ces mesures compensatoires devront être prévues de façon à ce que les travaux pour le projet soient sans impacts sur les capacités d'écoulement et d'expansion des crues par rapport à l'état existant.

Cette étude sera ensuite soumise à l'avis des services de l'État compétents notamment ceux chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques. Les travaux du projet ne pourront débuter qu'après la validation par ces services des mesures compensatoires prescrites dans l'étude.

L'implantation des bâtiments, clôtures et autres aménagements doit être conçue pour permettre le meilleur écoulement de l'eau.

- **Emprise au sol**

➔ **Pour les zones portuaires, l'emprise au sol (remblais + constructions) n'est pas limitée,**

- ➔ Pour les zones à vocation économique et industrielle, hors zone portuaire, l'emprise au sol (remblais + constructions) est limitée à 50% de la superficie globale des zones concernées.

Article 4 : Sont prescrits :

4.1 En terme de modalités d'utilisation des sols et d'aménagement du bâti :

Dans le cadre des travaux de reconstruction et de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, et pour les constructions nouvelles autorisées :

- **la création d'accès de sécurité pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs**, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,
- **la mise hors d'eau du premier niveau utile**, le relèvement des seuils, ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (sous-entendu au-dessous de la cote de référence) ; tout ou partie de bâtiment situé au-dessous étant réputée non aménageable et inhabitable,
- **la création d'accès à l'étage et au toit**,
- **l'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion**,
- **l'édification sur vide sanitaire**.

- **la compensation de tout volume remblayé ou exondé** sous la cote de référence lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux par un volume équivalent en zone inondable, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale, sous réserve :
 - . que ces compensations ne modifient pas l'écoulement des eaux,
 - . que cela ne déstabilise pas les terrains voisins.
- **l'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, ...).
- **une fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage...
- **le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

4.2 Pour tous travaux touchant à la structure du bâti :

- **l'utilisation**, sous la cote de référence, **de techniques et de matériaux** permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue.

- **l'utilisation**, sous la cote de référence, **de matériaux d'aménagement et d'équipements** de second œuvre du bâtiment étanches ou insensibles à l'eau : menuiseries, revêtement muraux ou de sols, isolants, portes, fenêtres.

- **la résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.

- **la résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestages, armatures, ...).

- **la résistance des murs** aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion : chaînage vertical et horizontal de la structure, l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), l'étanchéification des murs extérieurs.

- **le rehaussement du plancher habitable** au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

4.3 Pour tous travaux touchant les accès et les réseaux:

- **la mise en place de schémas d'évacuation et de secours** pour les logements de type collectif et les établissements recevant du public.

- **la matérialisation des emprises** de piscines et bassins existants et **le verrouillage des tampons d'assainissements** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau").

- **la mise hors d'eau des installations de chauffage** collectif et des chaudières individuelles et l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote de référence.

- **la mise hors d'eau suffisante des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande** des installations électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux.

- **la mise hors d'eau des postes MT et BT**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que **des branchements et des compteurs des particuliers**. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante.

- **des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles.
- **l'installation de clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.
- **l'installation de groupes de secours** hors d'eau pour les équipements collectifs.

4.4 Pour tous travaux touchant la maintenance et les usages:

- **la mise en place de plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement.
- **l'implantation au-dessus de la cote de référence** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, **le lestage et l'ancrage** résistant à la pression hydrostatique, **pour toutes les installations flottantes** (cuves, citernes). Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 20 cm au-dessus de la cote de référence. Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture automatique sous l'effet de pression hydrostatique. Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possibles (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).
- **la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, ...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.
- **le scellement ou l'ancrage au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables** (mobilier urbain, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, ...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.

II. REGLEMENTATION EN ZONE BLEUE

La zone bleue correspond cartographiquement au croisement des données de la carte des aléas et de la carte des enjeux et notamment au croisement des zones suivantes : Espace urbanisé/Aléas moyen et faible.

EN ZONE BLEUE, LE DEVELOPPEMENT RESTE AUTORISE SOUS CONDITIONS.

Article 1 : Sont interdits :

Tous remblais, constructions, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux mentionnés ci-après.

Article 2 : Sont autorisés :

Sous réserve que cela n'augmente pas les risques ou que cela n'en crée pas de nouveaux, et que les prescriptions prévues ci-dessous soient respectées et **après avis des services de l'État compétents notamment ceux chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques.**

2.1 En terme de dispositions générales:

- **les constructions nouvelles** strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou activités industrielles, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (**pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, station d'épuration, ...**),

- **les constructions nouvelles** liées à la voie d'eau : escales et ports de plaisance uniquement, En effet, ces aménagements ne peuvent être placés qu'en bordure du fleuve, emplacement qui est par nature en zone inondable. Cependant, pour être autorisés, ces projets devront être accompagnés de la mise en œuvre de mesures compensatoires de façon à ce qu'ils soient sans impacts sur les capacités d'écoulement et d'expansion des crues

- **les infrastructures routières et ouvrages d'art** liés à la circulation publique,

- **les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités**, afin d'assurer la continuité du tissu urbain, **ne pouvant excéder en emprise au sol (remblais et construction):**

- **20%** en zone d'habitat de la parcelle ou unité foncière
- **50 %** en zone économique de la parcelle ou unité foncière

sous réserve :

- . d'en limiter la vulnérabilité,
- . de respecter les prescriptions énoncées à l'article 3,
- . avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes,
- . de l'avis des services de l'État compétents notamment ceux chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques

- **pour les extensions de bâtiments existants** (habitations, établissements recevant du public exceptés ceux de type U du premier groupe, bâtiments d'activités économiques et agricoles), **l'emprise au sol totale des construction et remblais ne peut pas excéder:**

- **20%** en zone d'habitat de la parcelle ou unité foncière
- **50 %** en zone économique de la parcelle ou unité foncière

sous réserve :

- . d'en limiter la vulnérabilité,
- . de ne pas augmenter les risques de nuisances et de pollution,
- . avec publicité foncière pour éviter la répétition des demandes,
- . de l'avis des services de l'État compétents notamment ceux chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques

- **la reconstruction des bâtiments existants**, sous réserve que ces travaux respectent les prescriptions énoncées à l'article 3,

- **les travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections des toitures, et sous réserve que ces travaux respectent les prescriptions énoncées à l'article 3,

- **les changements d'affectation** des biens et constructions implantées antérieurement à l'approbation du plan, après avis des services chargés de la police de l'eau et de la prévention des risques.

2.2 Pour la mise en sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et des activités :

- **les travaux d'adaptation ou de réfection** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan, destinés à réduire les conséquences de l'inondation, ou à améliorer les conditions de confort, sous réserve :

- . qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- . qu'ils respectent les prescriptions et seuil énoncés au présent article et à l'article 3

- **les travaux destinés à permettre l'évacuation des personnes en toute circonstances**, pour les bâtiments collectifs et les établissements recevant du public.

- **les travaux d'étanchéité ou de mise hors d'eau des aires de stockage existantes** afin d'empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants.

2.3 Pour assurer le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des eaux:

- **les travaux et ouvrages hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée** (bassins de rétention par exemple).

- **les affouillements** des sols liés aux mesures compensatoires prescrites lors d'aménagements nouveaux.

- **les carrières** dans les zones autorisées à cet effet.

- **les aménagements d'espaces verts et de zones de loisirs.**

- **les plantations** (dont les opérations de reboisement) sous réserve de limiter au maximum la gêne de l'écoulement.

- **la création, le déplacement ou la reconstruction des clôtures existantes** à condition d'en assurer une perméabilité suffisante. Les murs pleins et murs-bahuts sont interdits, seules les clôtures ajourées ou les grillages sont autorisés. Toutefois les murs pleins et murs-bahuts sont tolérés en façade.

Article 3 : Sont prescrits :

3.1 En terme de modalités d'utilisation des sols et d'aménagement du bâti :

Dans le cadre des travaux de reconstruction et de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, et pour les constructions nouvelles autorisées :

- **la création d'accès de sécurité** pour les bâtiments recevant du public et les logements collectifs, en limitant au maximum l'encombrement de l'écoulement,

- **la mise hors d'eau du premier niveau utile**, le relèvement des seuils, ou l'obturation des ouvertures par panneaux amovibles (sous-entendu au-dessous de la cote de référence) ; tout ou partie de bâtiment situé au-dessous étant réputée non aménageable et inhabitable,

- **la création d'accès à l'étage et au toit**,

- **l'adaptation des matériaux et des équipements à l'immersion**,

- **l'édification sur vide sanitaire**.

- **la compensation de tout volume remblayé ou exondé** sous la cote de référence lors d'extensions ou d'aménagements nouveaux par un volume équivalent en zone inondable, hors du lit mineur et au-dessus du niveau statique de la nappe alluviale, sous réserve que:

. ces compensations ne modifient pas l'écoulement des eaux,

. cela ne déstabilise pas les terrains voisins.

- **l'élimination de tout obstacle à l'écoulement** inutile ou abandonné (murs perpendiculaires à l'écoulement, remblais, bâtiments de friches industrielles, constructions diverses, caravanes, véhicules divers, ...).

- **une fixation permettant de résister aux effets prolongés des inondations** pour le mobilier urbain, les structures de jeux, les dispositifs d'éclairage ...

- **le déplacement possible ou l'ancrage des installations**, pour les carrières autorisées, afin de résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

3.2 Pour tous travaux touchant à la structure du bâti:

- **l'utilisation**, sous la cote de référence, **de techniques et de matériaux** permettant d'assurer sa résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue.
- **la résistance des fondations** aux affouillements, tassements différentiels (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu compact). Pour les bâtiments construits sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment. Les vides sanitaires seront aérés, vidangeables et non transformables.
- **la résistance des planchers ou radiers d'ouvrages** aux sous-pressions (lestages, armatures, ...).
- **l'utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables** sous la cote des plus hautes eaux et arase étanche ou l'injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus (afin de limiter les remontées capillaires), l'étanchéification des murs extérieurs.
- **le rehaussement du plancher habitable** au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

3.3 Pour tous travaux touchant les accès et les réseaux:

- **la mise en place de schémas d'évacuation et de secours** pour les logements de type collectif et les établissements recevant du public.
- **la matérialisation des emprises** de piscines et bassins existants **et le verrouillage des tampons d'assainissements** pour les parties inférieures des réseaux pouvant être mis en charge lors des inondations, afin de limiter les risques d'accident pour la circulation des piétons et des véhicules (phénomènes de "trous d'eau").
- **la mise hors d'eau des installations de chauffage** collectif et des chaudières individuelles et **l'utilisation de calorifugeages insensibles à l'eau ou de caniveaux étanches** pour les canalisations d'eau chaude situées sous la cote de référence.
- **la mise hors d'eau suffisante des coffrets d'alimentation et des tableaux de commande** des installations électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux.
- **la mise hors d'eau des postes MT et BT**, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que **des branchements et des compteurs des particuliers**. La revanche des câbles aériens électriques et téléphoniques par rapport aux plus hautes eaux devra être suffisante.
- **des travaux permettant d'assurer l'alimentation en eau potable** par l'une au moins des ressources disponibles, en préservant le fonctionnement en toute circonstance (groupe électrogène au minimum) des équipements sensibles.

- **l'installation de clapets anti-retour** au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.

- **l'installation de groupes de secours** hors d'eau pour les équipements collectifs suivants : écoles, maisons de retraite, centres d'hébergement, , ...

3.4 Pour tous travaux touchant la maintenance et les usages:

- **la mise en place de plans d'évacuation des véhicules** (alerte et organisation) pour tout type de parcs de stationnement.

- **l'implantation au-dessus de la cote de référence** ou, lorsque cela n'est pas envisageable, **le lestage et l'ancrage** résistant à la pression hydrostatique, **pour toutes les installations flottantes** (cuves, citernes).

Les débouchés d'évents et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés de 20 cm au-dessus de la cote de référence.

Les citernes seront maintenues pleines pendant les mois de décembre, janvier et février ou, à défaut, il sera installé des clapets de remplissage à ouverture automatique sous l'effet de pression hydrostatique.

Les cuves à fuel des particuliers seront mises hors d'eau lorsque cela est envisageable ou arrimées le plus en hauteur possibles (les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée).

- **la mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux** présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publique (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits chimiques, phytosanitaires, ...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipée d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.

- **le scellement ou l'ancrage au-delà d'une cote d'alerte des biens non sensibles mais déplaçables** (mobiliers urbains, de jardin ou de sport, équipements d'espaces publics, stocks de produits inertes, ...) ou une protection interdisant leur emportement par les crues, sous réserve que celle-ci n'aggrave pas le risque inondation et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux, ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte.

III. MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

D'une manière générale et pour limiter les conséquences de l'inondation, il est vivement recommandé :

de mettre systématiquement hors d'eau les installations EDG/GDF et TELECOM par rapport au seuil des plus hautes eaux.

de maintenir ou de mettre en prairie les terres agricoles,

d'entretenir les berges des cours d'eau en maintenant ou en recréant la ripisylve¹ sur une bande de 10 mètres au minimum,

de veiller à maintenir l'écoulement de l'eau dans le lit mineur en toute période,

de ne pas créer de risque d'embâcle en veillant à maintenir les arbres de haut jet à au moins 10 mètres de la berge.

Pour rappel, l'article L 215-14 du Code de l'Environnement stipule que “Sans préjudice des articles 556 et 557 du Code civil et des dispositions des chapitres 1^{er}, II, IV, VI et VII du présent titre, le **propriétaire riverain** est **tenu** à un **curage régulier** pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à **l'entretien de la rive** par élagage et recépage de la végétation arborée et à **l'enlèvement** des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques.”

1 - ripisylve : végétation naturelle arborée, arbustive et herbacée de berge de cours d'eau

IV. MODIFICATION DU PPRI

Le Plan de Prévention des Risques Inondation peut être modifié suivant les modalités de l'article 8 du décret .n°95-1089 du 05 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels modifié par le décrets n°2005-3 du 04 janvier 2005.
