

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE UB

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UB : Zone d'extension d'après Guerre

Zone UBi : Zone d'extension incluse dans le plan de prévention des risques inondations de la Saulx.

	Destinations autorisées	Destinations interdites	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	Sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'agrandissement mesuré (augmentation maximale de 30% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU) et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement 		
3. Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros 	A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 		

	<ul style="list-style-type: none"> • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 		
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt • Bureau 	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Centre de congrès et d'exposition 	Les entrepôts liés à une activité non nuisible et compatible avec la destination de la zone

Sont également interdits :

Les constructions et installations suivantes :

- L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance,
- Les lotissements a usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou dans le cas d'un habitat permanent,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobiles home.

Les installations suivantes :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
- Les dépôts de toute nature,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Sont soumises à conditions particulières :

- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m²,
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

Dans le secteur UBi, sont autorisés sous certaines conditions les projets listés ci-dessous à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation et de limiter au maximum la gêne à l'écoulement :

Bâtiments nouveaux

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation. Les parties sous la cote de référence seront réputées non aménageables et non habitables et ne pourront pas être situées sous le niveau du terrain naturel
- Les projets d'intérêt stratégique, intégrant une réflexion globale de réduction de la vulnérabilité et sous réserve d'une justification par le maître d'ouvrage d'une impossibilité d'implantation alternative
- Les garages et annexes
- La reconstruction de bâtiments sinistrés sous réserve de diminuer leur vulnérabilité aux inondations et que le sinistre ne résulte pas d'une inondation.

Changements de destination

- Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie, de ne pas créer de logements nouveaux ou d'établissements sensibles (recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable ou difficile à évacuer) et de ne pas augmenter la vulnérabilité des constructions.
- Les aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, seuils, passages hors d'eau...) permettant de desservir les bâtiments existant à la date d'approbation du PPRi. Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR), de façon autonome ou avec l'aide de secours.

Modification du bâti existant

- Les travaux d'entretien et de gestion courante :
 - des bâtiments existants : traitement des façades, réfections de toitures, création d'ouvertures (fenêtres...) au-dessus de la cote de référence
 - des ouvrages hydrauliques
- Les constructions et aménagements d'accès de sécurité extérieurs (plates-

formes, voiries, escaliers, seuils, passages hors d'eau...) permettant de desservir les bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur du PPRi. Pour les bâtiments destinés à recevoir du public, ces accès devront permettre l'évacuation des personnes, y compris les personnes à mobilité réduite (PMR), de façon autonome ou avec l'aide de secours ;

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens ou des activités ;
- Les mises aux normes imposées par une autre réglementation (accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), normes sanitaires, sécurité, incendie, etc.) des bâtiments économiques (agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux, les ICPE), des carrières et des équipements publics, sous réserve de la prise en compte du risque.

Extensions du bâti existant

- Les extensions de maisons d'habitation. Les parties sous la cote de référence seront réputées non aménageables et non habitables et ne pourront pas être situées sous le niveau du terrain naturel ;
- L'extension d'établissements sensibles (recevant ou hébergeant un public particulièrement vulnérable ou difficile à évacuer) présentant une vulnérabilité particulière ou contribuant à la sécurité des personnes, à la protection des biens et à la gestion de crise, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement. L'extension de l'emprise au sol de la surface construite pourra prendre la forme d'un nouveau bâtiment si des contraintes trop importantes rendent difficiles l'extension des bâtiments existants. Dans ce dernier cas, le plancher des bâtiments sera à minima à la cote de référence. Il s'agit notamment :
 - des constructions à usage d'hébergement, hôtels, foyers, maisons de retraite, EPHAD, maisons familiales, colonies de vacances, centre aérés...
 - des crèches, des écoles
 - des maisons de repos ou de convalescence
 - des centres de secours, pompiers, gendarmerie
 - des équipements publics (centre culturel, culturel, sportif, social et administratif) tendant à augmenter la population exposée au risque d'inondation
- Les extensions de cimetière sous réserve de prendre en compte les aspects de sécurité et de salubrité publiques liés aux risques d'inondation du terrain d'assiette concerné.

Infrastructures et équipements de transports

- Les places de stationnement ;
- Les voiries strictement nécessaires à la desserte des constructions.

Infrastructures et équipements de loisirs

- Les piscines enterrées sous réserve qu'elles soient solidement ancrées et qu'elles ne soient pas vidées pendant les périodes de crue débordante et de plein bord (crue de faible intensité qui ne déborde pas des berges. Le débit de plein bord est nettement supérieur au débit normal du cours d'eau), du 1er novembre au 30 avril et que leur structure résiste aux poussées verticales lors de la montée des eaux ;
- Les piscines hors-sol uniquement en zone bleue sous réserve qu'elles soient

démontées pendant les périodes de crue débordante et de plein bord (crue de faible intensité qui ne déborde pas des berges. Le débit de plein bord est nettement supérieur au débit normal du cours d'eau), du 1er novembre au 30 avril.

Ouvrages de protection contre le risque inondations

- Les ouvrages destinés à améliorer l'écoulement et/ou réduire les conséquences du risque d'inondation (bassins de rétention, ZRDC, protections localisées...). Ce type de travaux devra préalablement faire l'objet d'une étude globale à l'échelle du bassin afin de ne pas aggraver le risque à l'amont et/ou l'aval du projet.

Clôtures et plantations

- La mise en place de nouvelles clôtures, le déplacement ou la reconstruction de clôtures existantes.
- Les aménagements des espaces verts à conditions de ne pas entraver l'écoulement préférentiel de la crue ;
- Les plantations d'arbres, à l'exception des résineux et des essences caractérisées par la fragilité de leur enracinement (système racinaire traçant), sous réserve que leur espacement soit d'un minimum de 10 m.

Dans le secteur UBi, les projets admis postérieurement à l'approbation du PPRi devront respecter les prescriptions ci- dessous :

Étude préalable

- La cote altimétrique du projet (cote en altitude), conformément à l'article R431-9 du code de l'Urbanisme devra être mentionnée à minima sur le plan masse de la demande d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager). Cette cote devra être rattaché au système altimétrique du présent PPRi (système de nivellement général de la France, NGF IGN 69) et levée par un expert agréé qui en attestera ;
- Une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception, conformément à l'article R431-16, alinéa « f » du code de l'Urbanisme. Structure du bâti
- Les travaux touchant à la structure du bâti, l'utilisation, sous la cote de référence, de technique et de matériaux devra permettre d'assurer la résistance du bâti aux vitesses d'écoulement locales et à une submersion ;
- Les fondations devront être réalisées pour résister aux affouillements, tassements différentiels et érosions ;
- Les planchers ou radiers d'ouvrages devront être réalisés pour résister, lorsqu'ils y sont soumis, aux pressions verticales ;
- Les projets seront implantés sur vide sanitaire inondable (aérés, vidangeable et non habitables et/ou aménageables), sur pilotis (en maintenant la transparence hydraulique sous le bâtiment) ou tout autres dispositifs techniques permettant de satisfaire à l'objectif de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et de surélever le premier plancher aménagé au-dessus de la cote de référence ;
- Les surélévations, le rehaussement du premier niveau utile et l'arasement des ouvertures dont le seuil se situe au plus près du sol ou sous la dalle du premier

niveau aménagé (porte d'entrée, porte-fenêtre, porte de service, porte de garage, baie vitrée, soupirail) devront se faire à minima au-dessus de la cote de référence ;

- Les murs devront être réalisés pour résister aux pressions hydrostatiques (pression qu'exerce l'eau sur la surface d'un corps immergé), aux chocs d'embâcles transportés par la crue et à l'immersion et la submersion ;
- Toutes parties de construction situées sous la cote de référence seront réalisées suivant des techniques appropriées et des mesures d'étanchéité adaptées (utilisation de matériaux non putrescibles et résistants à la corrosion, réalisation d'arase étanche ou injection de produit hydrofuges dans l'ensemble des murs afin de limiter les remontées capillaires, étanchéification des murs extérieurs...) ;
- Les matériaux de second œuvre du bâtiment (revêtements muraux, revêtements de sol, isolants...) devront être résistants à l'action de l'eau ;

Équipements et annexes du logement

- Les équipements situés sous la cote de référence seront réalisés suivant des techniques appropriées et des mesures d'étanchéité adaptées ;
- Les réseaux électriques et de télécommunications des bâtiments devront être insensibles aux effets de la crue (dispositif de mise hors service automatique à l'aval des appareils de comptage, gaines étanches...) ou installés au-dessus de la cote de référence (distribution des réseaux par le plafond, rehaussement des prises et appareillages sensibles) ;
- Les installations de chauffage (chaudières, compresseurs...) devront être installés au-dessus de la cote de référence ;
- Les installations de stockage (citernes, bidons, cuves...) de combustible (hydrocarbures, gaz...), produits dangereux, polluants, toxiques ou organiques devront être installés au-dessus de la cote de référence ou seront suffisamment ancrées pour résister aux effets de la crue et être étanches en cas de submersion. Pour les installations extérieures, il conviendra de réaliser, en périphérie des cuves, un bac de rétention étanche avec une arase au minimum à la cote de référence ;
- Les différents matériaux/équipements mobilisables par une crue (bois, fourrage pour les animaux, caravanes, voitures...) doivent être munis d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (lestage, fixations...) et être positionnés au-dessus de la cote de crue de référence.

Équipements collectifs ou individuels

- Les systèmes et stations de traitement des eaux usées (STEU), collectifs ou individuels, devront répondre aux exigences de fonctionnement en cas d'inondation :
 - maintenir la station hors d'eau au minimum pour une crue de retour quinquennale ;
 - maintenir les installations électriques hors d'eau au minimum pour une crue de retour centennale ;
 - empêcher tous départs de matières polluantes ;
 - équiper les points de rejets de clapets anti-retour ;
 - permettre son retour à un fonctionnement normal le plus rapidement possible après la décrue ;
- Les réseaux collectifs (énergie, télécommunication, eau, assainissement...) seront conçus afin de résister aux effets de la crue (regards étanches, clapets

anti-retour sur les points de rejets d'assainissement, câbles et tuyaux suffisamment ancrés pour les réseaux enterrés, massifs de poteaux suffisamment dimensionnés et ne faisant pas saillie sur le sol naturel...). Les réseaux aériens devront être installés au minimum au-dessus de la cote de référence ; Infrastructures et équipements de transports et de loisirs • Le mobilier urbain, les structures de jeux et de loisirs, les équipements sportifs, les dispositifs d'éclairage... devront impérativement être ancrés au sol et conçus pour résister aux effets d'une inondation prolongée ;

- Les places de stationnement, aires de jeux et loisirs, terrains de sport, chemin d'accès... devront être réalisés au niveau du terrain naturel et employer des matériaux perméables à l'eau et non mobilisables en cas de crue.

Clôtures et plantations

- Les clôtures légères sont admises sous réserves que les mailles des grillages souples ou rigides soient carrées ou rectangulaire et ne fassent pas obstacle à la transparence hydraulique. Les murets de soubassements sont autorisés sur une hauteur maximum de 0,30 m et dans le sens d'écoulement de la crue.

2. caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait sous réserves des prescriptions ci-dessous :

Les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies de circulation. Ce retrait est compris entre 3 et 10 mètres.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Hauteur maximum des constructions.

Hauteur relative :

Lorsque les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction ne pourra excéder la hauteur de la façade principale de l'immeuble mitoyen le plus élevé.

Hauteur absolue :

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. Pour les abris de jardins, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres toutes superstructures comprises.

Les règles précisées ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

Pour les éléments repérés au plan ★ au titre de l'article L. 151-19 (type façade, calvaire, fontaine,...) :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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.

Toitures - Volumes

- La pente des toitures est comprise entre 20 et 40°.
- L'aspect de la couverture des bâtiments devra reprendre la couleur de la terre cuite, tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.
- Les réhabilitations et extensions pourront conserver ou reprendre les configurations et matériaux existants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

Façades

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- La couleur des façades doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe de ce présent règlement.
- Concernant les annexes et dépendances, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier de l'UDAP). Une harmonie avec la construction principale doit être assurée.

Clôtures sur rue

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - Soit d'une haie vive d'essences locales,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées. Ils devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles existantes à proximité.

Installations liées à l'énergie solaire

- Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées.
- Leur implantation devra se faire en harmonie avec les constructions. Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'implantations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement :

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements, sur la parcelle, pour toute nouvelle construction.

3. Équipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui génère des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération (après étude démontrant la possibilité d'infiltration),
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

S'ils s'avèrent nécessaires, les aménagements indispensables à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.