

Commune de Charly-sur-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Document n°4.1

Règlement - Pièce écrite

**Vu pour être annexé à la
délibération en date du**

**approuvant le Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Charly-sur-Marne**

**Cachet et Signature du
Maire :**



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 10

Article 1. Champs d'application territoriale du plan	10
Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	10
Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU	10
Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	10
Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
Article 6. Règlement littéral du PLU de Charly-sur-Marne	13
Article 7. Lexique	15

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

CHAPITRE 1 - ZONE UA 20

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS..... 21

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 21

UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites	21
--	----

UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	21
--	----

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 21

UA 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	21
---	----

UA 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale	21
---	----

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 22

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..... 22

UA 5 Règles maximales d'emprises au sol	22
---	----

UA 6 Hauteur des constructions	22
--------------------------------	----

UA 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	22
--	----

UA 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
---	----

UA 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
---	----

UA 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
---	----

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 24

UA 11 Aspect extérieur des constructions	24
--	----

UA 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	29
--	----

UA 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	29
--	----

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 30

UA 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	30
---	----

UA 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	30
---	----

UA 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	30
--	----

UA 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	30
---	----

UA 18 Éléments de paysage identifiés	30
--------------------------------------	----

UA 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	30
---	----

UA 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	30
SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT	30
UA 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	30
UA 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	31
SECTION 3 – LES RESEAUX	32
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	32
Article UA 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	32
Article UA 24 Emplacements réservés à destination de voirie	32
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	32
UA 25 Eau potable et assainissement	32
UA 26 Eaux pluviales	33
UA 27 Réseaux de communications électroniques.	33
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES	33
 CHAPITRE 2 - ZONE UB	 34
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	35
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	35
UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites	35
UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	35
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	35
UB 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	35
UB 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale	35
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	36
UB 5 – Règles maximales d'emprises au sol	36
UB 6 Hauteur des constructions	36
UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	36
UB 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
UB 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	37
UB 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
UB 11 Aspect extérieur des constructions	37
UB 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	42
UB 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	42
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	43
UB 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	43
UB 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	43
UB 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	43
UB 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	43
UB 18 Éléments de paysage identifiés	43
UB 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	44
UB 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	44

<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	<i>44</i>
UB 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	44
UB 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	44
<i>Section 3 – Les réseaux</i>	<i>45</i>
<i>Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>45</i>
UB 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	45
UB 24 Emplacements réservés à destination de voirie	45
<i>Sous-section 2 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>45</i>
UB 25 Eau potable et assainissement	45
UB 26 Eaux pluviales.	46
UB 27 Réseaux de communications électroniques.	46
<i>Sous-section 3 – Emplacements réservés</i>	<i>46</i>
 CHAPITRE 3 - ZONE UE	 47
<i>Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions.....</i>	<i>48</i>
<i>Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités.....</i>	<i>48</i>
UE1 Occupations et utilisations du sol interdites	48
UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	48
<i>Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>48</i>
UE 3 -Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	48
UE 4 Dispositions relatives à la mixité sociale	48
<i>Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>49</i>
<i>Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>49</i>
UE 5 Règles maximales d'emprises au sol	49
UE 6 Hauteur des constructions	49
UE 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	49
UE 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	49
UE 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50
UE 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
<i>Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>50</i>
UE 11 Aspect extérieur des constructions	50
UE 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	52
UE 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	52
<i>Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>52</i>
UE 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	52
UE 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	52
UE 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	52
UE 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	52
UE 18 Éléments de paysage identifiés	52
UE 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	52
UE 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	53
<i>Sous-section 4 – Stationnement</i>	<i>53</i>
UE 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	53

UE 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	53
SECTION 3 – LES RESEAUX	54
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	54
Article UE 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	54
Article UE 24 Emplacements réservés à destination de voirie	54
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
UE 25 Eau potable et assainissement	55
UE 26 Eaux pluviales.	55
UE 27 Réseaux de communications électroniques.	55
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES	55
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 56
 CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	 57
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	58
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	58
1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites	58
1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	58
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	58
1AU 3 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	58
1AU 4 Dispositions relatives à la mixité sociale	58
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	59
1AU 5 Règles maximales d'emprises au sol	59
1AU 6 Hauteur des constructions	59
1AU 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	59
1AU 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
1AU 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
1AU 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	60
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
1AU 11 Aspect extérieur des constructions	60
1AU 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	63
1AU 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	64
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	64
1AU 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	64
1AU 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	64
1AU 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	64
1AU 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	64
1AU 18 Éléments de paysage identifiés	64
1AU 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	65
1AU 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	65
SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT	65

1AU 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	65
1AU 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	65
SECTION 3 – LES RESEAUX	66
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	66
1AU 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	66
1AU 24 Emplacements réservés à destination de voirie	66
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	66
1AU 25 Eau potable et assainissement	66
1AU 26 Eaux pluviales	67
1AU 27 Réseaux de communications électroniques.	67
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES	67
 CHAPITRE 2 - ZONE 1AUE	 68
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	69
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	69
1AUE1 Occupations et utilisations du sol interdites	69
1AUE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	69
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	69
1AUE 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	69
1AUE 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale	69
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	70
1AUE 5 Règles maximales d'emprises au sol	70
1AUE 6 Hauteur des constructions	70
1AUE 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	70
1AUE 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
1AUE 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
1AUE 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	71
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	72
1AUE 11 Aspect extérieur des constructions	72
1AUE 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	73
1AUE 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	73
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	74
1AUE 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	74
1AUE 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	74
1AUE 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	74
1AUE 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	74
1AUE 18 Éléments de paysage identifiés	74
1AUE 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	74
1AUE 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	74
SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT	75
1AUE 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	75
1AUE 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	75

SECTION 3 – LES RESEAUX.....	76
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	76
1AUE 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	76
1AUE 24 Emplacements réservés à destination de voirie	76
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	76
1AUE 25 Eau potable et assainissement	76
1AUE 26 Eaux pluviales	77
1AUE 27 Réseaux de communications électroniques.	77
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES	77

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 78

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A..... 79

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	80
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	80
A1 Occupations et utilisations du sol interdites	80
A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	80
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	81
A 3 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	81
A 4 Dispositions relatives à la mixité sociale	81
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	82
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	82
A 5 Règles maximales d'emprises au sol	82
A 6 Hauteur des constructions	82
A 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	82
A 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	82
A 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	83
A 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	83
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83
A 11 Aspect extérieur des constructions	83
A 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	88
A 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	88
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	88
A 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	88
A 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	89
A 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	89
A 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	89
A 18 Éléments de paysage identifiés	89
A 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	89
A 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	89
SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT	89
A 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	89

A 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	89
SECTION 3 – LES RESEAUX	90
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	90
Article A 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	90
Article A 24 Emplacements réservés à destination de voirie	90
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	90
A 25 Eau potable et assainissement	90
A 26 Eaux pluviales	91
A 27 Réseaux de communications électroniques.	91
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES	91
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 92
 CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	 93
SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	94
SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	94
N1 Occupations et utilisations du sol interdites	94
N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition	94
SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	95
N 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle	95
N 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale	95
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	96
N 5 Règles maximales d’emprises au sol	96
N 6 Hauteur des constructions	96
N 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur	96
N 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	96
N 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	96
N 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	97
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	97
N 11 Aspect extérieur des constructions	97
N 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	100
N13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger	101
SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	101
N 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	101
N 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.	101
N 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu’aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	101
N 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques	101
N 18 Éléments de paysage identifiés	101
N19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	101
N 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.	101
SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT	102

N 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	102
N 22 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires	102
SECTION 3 – LES RESEAUX	103
SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	103
N 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées	103
N 24 Emplacements réservés à destination de voirie	103
SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	103
N 25 Eau potable et assainissement	103
N 26 Eaux pluviales	104
N 27 Réseaux de communications électroniques.	104
SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES	104

ANNEXES 105

ANNEXE N°1 LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES	106
ANNEXE N°2 PLANS DE PREVENTION DES RISQUES	109

Titre I : Dispositions Générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 151-1 et R 151-1, conformément aux dispositions de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans locaux d'urbanisme.

Article 1. Champs d'application territoriale du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Charly-sur-Marne.

Article 2. Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5, R.111-6 et R111-25 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-26 à R111-30 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques

Conformément à l'Article du R151-17 du Code de l'urbanisme «Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones».

⇒ Divisions pour le territoire de Charly-sur-Marne

● **Les zones urbaines**

On distingue sur le territoire les zones et secteurs urbains suivants : UA,UAh UB, UBa et UE.

● **Les zones à urbaniser.**

On distingue sur le territoire les zones à urbaniser suivantes : 1AU et 1AUE

● **Les zones agricoles**

On distingue sur le territoire les zones et secteurs agricoles suivants : A, Ae, Av, et As

● **Les zones naturelles et forestières.**

On distingue sur le territoire les zones et secteurs agricoles suivants : N, Nas, Ns et Nt.

⇒ Les mentions graphiques

LES PLANS DE ZONAGE COMPORTENT EGALEMENT DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES :

● **LES PRESCRIPTIONS :**

- ✓ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- Le numéro de l'emplacement réservé.
- La surface.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La ou les zones du PLU

Numéro	Superficie	Objet	Bénéficiaire	Zones du PLU
1	1240 m2	Voie de desserte zone 1AUE	Commune de Charly-sur-Marne	1AUE
2	2510 m2	Voie de desserte zone 1AUE	Commune de Charly-sur-Marne	1AUE
3	4450 m2	Parking et élargissement du chemin	Commune de Charly-sur-Marne	1AU
4	900 m2	Extension de l'école maternelle	Commune de Charly-sur-Marne	UB
5	700 m2	Cheminement doux	Commune de Charly-sur-Marne	UB et N
6	915 m2	Cheminement doux	Commune de Charly-sur-Marne	UB et N
7	730 m2	Cheminement doux	Commune de Charly-sur-Marne	N

8	375 m2	Aménagement ludique de l'Isle de Rudenoise	Commune de Charly-sur-Marne	N
---	--------	--	-----------------------------	---

- **LES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :**

- ✓ Les boisements ;
- ✓ La ripisylve des cours d'eau ;
- ✓ Les mares ;
- ✓ Les jardins cultivés.

- **LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :**

- ✓ Le patrimoine bâti ;
- ✓ Les murs.

- **INFORMATIONS**

- ✓ Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Article 5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation dites sectorielles ont été réalisées :

- zones 1AU
- zone 1AUE.

Article 6. Règlement littéral du PLU de Charly-sur-Marne

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- ✓ Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ✓ Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

- ✓ Article 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle
- ✓ Article 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS-SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Article 5 - Règles maximales d'emprises au sol
- ✓ Article 6 - Hauteur des constructions
- ✓ Article 7 - Objectif de densité minimale de construction
- ✓ Article 8 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ✓ Article 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ✓ Article 10 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ✓ Article 11 - Aspect extérieur des constructions
- ✓ Article 12 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- ✓ Article 13 - Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Article 14 - Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
- ✓ Article 15 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.
- ✓ Article 16 - Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- ✓ Article 17 - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques
- ✓ Article 18 - Éléments de paysage identifiés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme
- ✓ Article 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- ✓ Article 20- Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

- ✓ Article 21 - Obligations de réalisation d'aires de stationnement
- ✓ Article 22 Dérogations

SECTION 3 – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- ✓ Article 23 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées
- ✓ Article 24 - Emplacements réservés à destination de voirie

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ✓ Article 25 - Eau potable et assainissement
- ✓ Article 26 – Eaux pluviales
- ✓ Article 27 - Réseaux de communications électroniques.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Article 7. Lexique

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Annexe**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc ...

⇒ **Clôture**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.).

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (habitation, terrasse, piscine, etc...)

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)**

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- ✓ les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- ✓ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

-
- ✓ les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
 - ✓ les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
 - ✓ les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
 - ✓ les équipements socio-culturels ;
 - ✓ les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
 - ✓ les lieux de culte ;
 - ✓ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

⇒ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ Equipement public

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

⇒ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

⇒ Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE :

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement) :

- ✓ **Installations classées soumises à autorisation** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) :
Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'Article L. 511-1.
- ✓ **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : *Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'Article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.*

-
- ✓ **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) :
Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'Article L. 511-1.

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

⇒ **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP)**

Équipement, installations ou aménagements, généralement de faible dimension, destinées à assurer un service public (par un organisme public ou par un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif).

Exemples : services urbains (voirie, arrêt de bus, assainissement, traitement des déchets, éclairage public etc.), transport (de fluides, d'énergie, de télécommunication, etc.), aires d'accueil des gens du voyage, éoliennes de production électrique, antennes de radiotéléphonie...

⇒ **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

⇒ **Voies ou emprises publiques**

La voie (de statut public ou privé) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

On distingue sur le territoire communal de Charly-sur-Marne :

- ⇒ La zone UA qui comprend le secteur UAh
- ⇒ La zone UB qui comprend le secteur UBa
- ⇒ La zone UE

Chapitre 1 - Zone UA

Définition de la zone

Zone urbaine regroupant le centre ancien de Charly-sur-Marne dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comprend le secteur UAh englobant les hameaux de Drachy, Grand Porteron et Pisseloup.

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.
- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- ✓ La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- ✓ La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- ✓ L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Non réglementé

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

UA 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 5 Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

UA 6 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - ✓ Deux niveaux sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+2+combles),
 - ✓ 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
 - ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel ainsi que les déblais excessifs sont interdits.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
 - ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UA 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ; cette prescription s'applique également en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- Des retraits et décrochements d'une distance maximum de 3 mètres à l'alignement sont autorisés s'ils sont motivés par la composition architecturale ou des impératifs techniques ; dans ce cas un mur plein

de clôture sera exigé pour recréer l'alignement sur rue. Ce mur plein de clôture ne sera pas exigé dans le cas de création de places de stationnement.

- Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments existant
- Les extensions de bâtiments jouxtant des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.
- Au sein des secteurs UAh, sauf extensions de bâtiments existants, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ; des adaptations étant possibles pour celles implantées en limite de propriété dans le cas de voies exclusivement à usage de desserte.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins une des limites latérales de propriété. Dans le cas d'implantation sur une limite, la continuité sur rue sera exigée par le mur de clôture.
- Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Au sein des secteurs UAh, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UA 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sous-section 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 11 Aspect extérieur des constructions

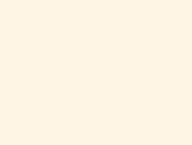
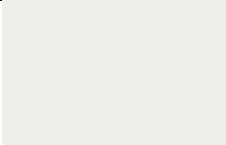
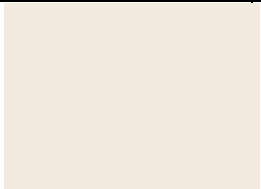
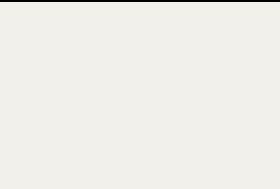
1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

2. Volumes des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.80 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas des terrains en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès, ne devront pas, sauf exception pour un problème technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

- Les toitures des constructions d'habitation présenteront une inclinaison minimum de 40°; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de la tuile mécanique de couleur proche de celle de la tuile plate, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les teintes noires et jaunes sont interdites.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés. Ce peut être la pierre de taille appareillée simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, ou bien des moellons de meulière avec des joints largement beurrés, jamais soulignés. Les appareillages de meulière sans joint apparent sont autorisés.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Les enduits seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

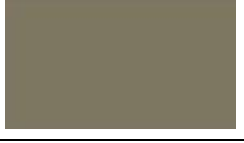
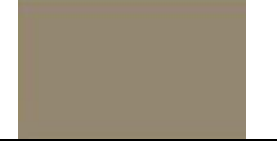
				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 9001</i>	<i>RAL 9003</i>
				
<i>RAL 9010</i>	<i>RAL 9016</i>			

- Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 3004 rouge lie de vin</i>	<i>RAL 3005 rouge lie de vin</i>
				
<i>RAL 7044 gris clair</i>	<i>RAL 7047 gris clair</i>	<i>RAL 5007 bleu</i>	<i>RAL 5014 gris coloré bleu</i>	<i>RAL 5024 bleu</i>
				
<i>RAL 6002 vert empire</i>	<i>RAL 6003 vert bruyère</i>	<i>RAL 6005 vert foncé</i>	<i>RAL 6006 vert bruyère</i>	<i>RAL 6011 gris coloré vert</i>
				
<i>RAL 6021 gris coloré vert</i>	<i>RAL 7002 tabac</i>	<i>RAL 7006 tabac</i>	<i>RAL 7034 tabac</i>	<i>RAL 7035 gris clair</i>

- **Le blanc est également autorisé.**

3. Les annexes et extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les annexes pourront faire appel à d'autres procédés constructifs.

- Les extensions de la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
- Les annexes pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.

4. Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles pour les équipements et ouvrages publics.

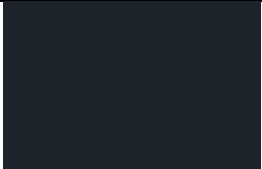
5. Les clôtures

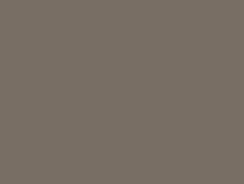
- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade à claire voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

6. Bâtiments d'activités

⇒ Toitures et murs

- A l'exception des bâtiments réalisés exclusivement en pierre ou en parpaing recouvert d'enduit, les bâtiments devront présenter au moins une alternance de deux matériaux et la partie basse en parpaings devra atteindre au minimum 1.50 mètre et être recouverte d'enduit.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>

			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture autorisés seront de type :
 - ✓ Tuile,
 - ✓ Ardoise naturelle ou similaire
 - ✓ Bardeaux de ton sombre
 - ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
 - ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

⇒ **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

⇒ **Dispositions générales**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

UA 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
 - ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

- Sont protégés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - ✓ La façade de l'ancien couvent rue de Villers
 - ✓ Le colombier de l'ancien couvent rue de la Recette
 - ✓ La tour de l'ancienne ferme place Delahaye
 - ✓ Le lavoir de Ruvet
- Pour ces éléments du patrimoine identifié :
 - ✓ La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies-, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

- ✓ Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il devra être préservé au minimum 10% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

UA 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UA 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

- Non réglementé

UA 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- Non réglementé

UA 18 Éléments de paysage identifiés

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

UA 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Non réglementé

UA 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UA 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

- Il est exigé :

- ✓ Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement minimum.
 - 1 place de stationnement en cas de réhabilitation, changement de destination et/ou d'affectation à usage de logements sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- ✓ Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.

UA 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article UA 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UA 26 Eaux pluviales

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

UA 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Sans objet

Chapitre 2 - Zone UB

Définition de la zone

Zone urbaine à dominante pavillonnaire. Elle comprend le secteur UBa soumis à des règles de densité de logements à respecter.

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.
- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, les constructions nouvelles.

UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Non réglementé

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

UB 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UB 5 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

UB 6 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - ✓ Un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+combles),
 - ✓ Deux niveaux sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+2+combles) au sein du secteur UBa,
 - ✓ 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel ainsi que les déblais excessifs sont interdits.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

UB 7 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Au sein des secteurs UBa, une densité brute minimum de 26 à 34 logements à l'hectare devra être respectée lors de l'aménagement.

UB 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul :
 - ✓ d'au moins 10 mètres de l'alignement de la déviation de Charly-sur-Marne,
 - ✓ d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 11 Aspect extérieur des constructions

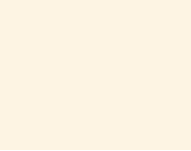
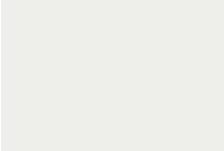
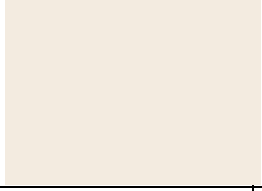
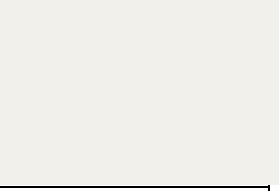
1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

2. Volumes des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.80 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas des terrains en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès, ne devront pas, sauf exception pour un problème technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Les toitures des constructions d'habitation présenteront une inclinaison minimum de 40°; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de la tuile mécanique de couleur proche de celle de la tuile plate, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les teintes noires et jaunes sont interdites.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés. Ce peut être la pierre de taille appareillée simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, ou bien des moellons de meulière avec des joints largement beurrés, jamais soulignés. Les appareillages de meulière sans joint apparent sont autorisés.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

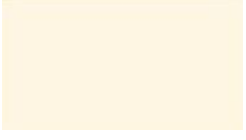
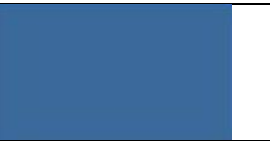
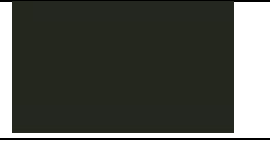
- Les enduits seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

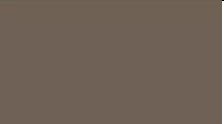
				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 9001</i>	<i>RAL 9003</i>
				
<i>RAL 9010</i>	<i>RAL 9016</i>			

- Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 3004 rouge lie de vin</i>	<i>RAL 3005 rouge lie de vin</i>
				
<i>RAL 7044 gris clair</i>	<i>RAL 7047 gris clair</i>	<i>RAL 5007 bleu</i>	<i>RAL 5014 gris coloré bleu</i>	<i>RAL 5024 bleu</i>
				
<i>RAL 6002 vert empire</i>	<i>RAL 6003 vert bruyère</i>	<i>RAL 6005 vert foncé</i>	<i>RAL 6006 vert bruyère</i>	<i>RAL 6011 gris coloré vert</i>

				
<i>RAL 6021 gris coloré vert</i>	<i>RAL 7002 tabac</i>	<i>RAL 7006 tabac</i>	<i>RAL 7034 tabac</i>	<i>RAL 7035 gris clair</i>

- **Le blanc est également autorisé.**

3. Les annexes et extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les annexes pourront faire appel à d'autres procédés constructifs.
- Les extensions de la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
- Les annexes pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.

4. Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles pour les équipements et ouvrages publics.

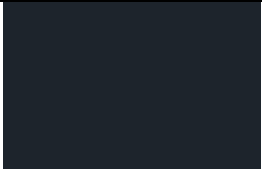
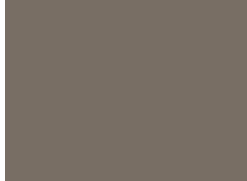
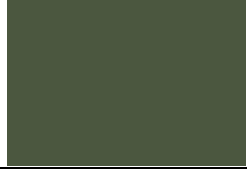
5. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade à claire voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - ✓ soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'une palissade à claire-voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

6. Bâtiments d'activités

⇒ Toitures et murs

- A l'exception des bâtiments réalisés exclusivement en pierre ou en parpaing recouvert d'enduit, les bâtiments devront présenter au moins une alternance de deux matériaux et la partie basse en parpaings devra atteindre au minimum 1.50 mètre et être recouverte d'enduit.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture autorisés seront de type :
 - ✓ Tuile,
 - ✓ Ardoise naturelle ou similaire
 - ✓ Bardeaux de ton sombre
 - ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
 - ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

⇒ **Les clôtures**

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

⇒ **Dispositions générales**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

UB 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

- Sont protégés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - ✓ La tour Napoléon rue Fernand Drouet
 - ✓ La tombe du Commandant Cornet rue Fernand Drouet
 - ✓ La Chapelle, impasse Mas Leconte.
- Pour ces éléments du patrimoine identifié :
 - ✓ La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou

conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies–, son implantation, ses percements de façades –principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.

- ✓ Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- Sont également protégés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les murs de façade situés route de Pavant. Ces murs seront conservés ou reconstruits à l'identique. Les percements sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer l'existant.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il devra être préservé au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

UB 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UB 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

UB 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

UB 18 Éléments de paysage identifiés

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

UB 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UB 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Au sein des secteurs à risque identifiés au plan de zonage (PPRI et PPRIcb), sont interdites les clôtures susceptibles de modifier notablement les écoulements ou les ruissellements, et de réduire les champs d'expansion des crues.
- Sont autorisées les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue)

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**UB 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
 - ✓ Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - ✓ Dans les opérations de construction groupées à usage d'habitation, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 5 habitations.
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
 - ✓ Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.

UB 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Leur longueur est limitée à 80 mètres.

UB 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UB 26 Eaux pluviales.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

UB 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

- Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :
 - ✓ ER n°4 : Extension de l'école maternelle
 - ✓ ER n°5 et 6 – en partie - : Cheminement doux

Chapitre 3 - Zone UE

Définition de la zone

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.
- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article UE2
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, les constructions nouvelles.

UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 3 -Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

UE 4 Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UE 5 Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

UE 6 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - ✓ les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

UE 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins :
 - ✓ 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
 - ✓ 10 mètres par rapport à la déviation de Charly.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, à condition de justifier que toutes les mesures sont prises afin d'éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu), l'implantation des constructions en limite de propriété peut être autorisée.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

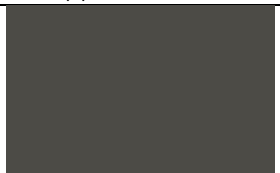
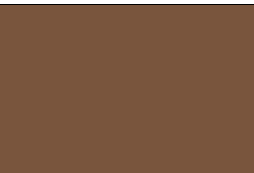
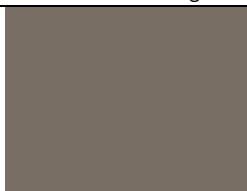
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UE 11 Aspect extérieur des constructions****1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat

2. Toitures et murs

- A l'exception des bâtiments réalisés exclusivement en pierre ou en parpaing recouvert d'enduit, les bâtiments devront présenter au moins une alternance de deux matériaux et la partie basse en parpaings devra atteindre au minimum 1.50 mètre et être recouverte d'enduit.

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture autorisés seront de type :
 - ✓ Tuile,
 - ✓ Ardoise naturelle ou similaire
 - ✓ Bardeaux de ton sombre
 - ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
 - ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

3. Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

4. **Dispositions générales**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

UE 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

UE 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il devra être préservé au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

UE 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.
- Le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

UE 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

UE 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

UE 18 Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

UE 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

UE 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

UE 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
 - ✓ Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 25m2 de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- 50% des places de stationnement à réaliser devront être réalisées en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UE 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article UE 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plateforme de 10 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE 25 Eau potable et assainissement****Eau potable**

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UE 26 Eaux pluviales.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

UE 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES

Sans objet

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

*Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les
secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation*

On distingue sur le territoire communal de Charly-sur-Marne :

- ⇒ La zone 1AU
- ⇒ La zone 1AUE

Chapitre 1 - Zone 1AU

Définition de la zone

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de distinguer :

- ✓ La zone 1AU à l'est du chemin rural dit ruelle des Vignes
- ✓ La zone 1AU à l'ouest du chemin rural dit ruelle des Vignes

CES DEUX ZONES SONT AMENAGEABLES INDEPENDAMMENT L'UNE DE L'AUTRE ET SOUS CONDITION D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.

Informations

Ces deux zones sont concernées par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles,
- Les activités artisanales,
- Les activités agricoles,
- Les entrepôts,
- Les carrières,
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

1AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve des principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AU 3 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

1AU 4 Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 5 Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

1AU 6 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - ✓ Un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+combles) ; la moitié maximum des logements réalisés pourront atteindre R+2+combles.
 - ✓ 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.
 - ✓ Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel ainsi que les déblais excessifs sont interdits.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AU 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Une densité brute minimum de 26 à 34 logements à l'hectare devra être respectée lors de l'aménagement.

1AU 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul :
 - ✓ d'au moins 10 mètres de l'alignement de la déviation de Charly-sur-Marne,
 - ✓ d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AU 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AU 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

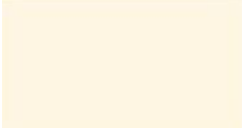
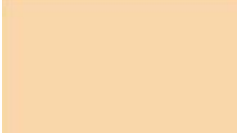
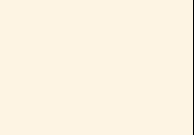
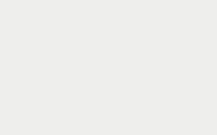
SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU 11 Aspect extérieur des constructions****1. Dispositions générales**

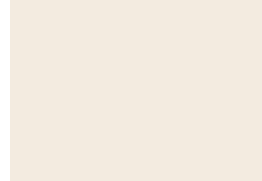
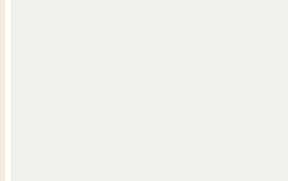
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

2. Volumes des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.80 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas des terrains en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès, ne devront pas, sauf exception pour un problème technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Les toitures des constructions d'habitation présenteront une inclinaison minimum de 40°; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de la tuile mécanique de couleur proche de celle de la tuile plate, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les teintes noires et jaunes sont interdites.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés. Ce peut être la pierre de taille appareillée simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, ou bien des moellons de meulière avec des joints largement beurrés, jamais soulignés. Les appareillages de meulière sans joint apparent sont autorisés.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Les enduits seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

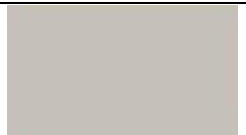
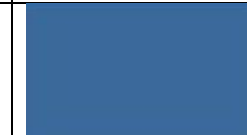
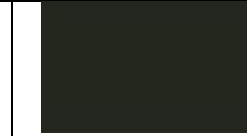
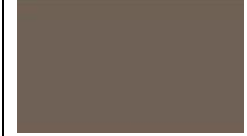
				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 9001 blanc crème</i>	<i>RAL 9003</i>

		
RAL 9010	RAL 9016	

- Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

				
RAL 1013 beige	RAL 1014 beige	RAL 1015 beige	RAL 3004 rouge lie de vin	RAL 3005 rouge lie de vin
				
RAL 7044 gris clair	RAL 7047 gris clair	RAL 5007 bleu	RAL 5014 gris coloré bleu	RAL 5024 bleu
				
RAL 6002 vert empire	RAL 6003 vert bruyère	RAL 6005 vert foncé	RAL 6006 vert bruyère	RAL 6011 gris coloré vert
				
RAL 6021 gris coloré vert	RAL 7002 tabac	RAL 7006 tabac	RAL 7034 tabac	RAL 7035 gris clair

- **Le blanc est également autorisé.**

3. Les annexes et extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les annexes pourront faire appel à d'autres procédés constructifs.
- Les extensions de la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
- Les annexes pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.

4. Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles pour les équipements et ouvrages publics.

5. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade à claire voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - ✓ soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'une palissade à claire-voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

1AU 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
 - ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Les constructions et installations ne devront pas augmenter le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant son aménagement.

1AU 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il devra être préservé au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

1AU 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Dans les opérations d'ensemble une surface au moins égale à 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.
- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

1AU 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

1AU 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

1AU 18 Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

1AU 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

1AU 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**1AU 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
 - ✓ Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
 - ✓ Dans les opérations de construction groupées à usage d'habitation, indépendamment des règles énoncées ci-dessus, il devra être réalisé des aires de stationnement « visiteur » à raison de 1 place de stationnement par tranche de 5 habitations.
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
 - ✓ Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- 50% des places de stationnement à réaliser devront être réalisées en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.
- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.

1AU 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès directs sur la RD n°969 sont interdits.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Leur longueur est limitée à 80 mètres.

1AU 24 Emplacements réservés à destination de voirie

- Emplacements réservés créés au sein de la zone 1AU :
 - ✓ ER n°3 : Elargissement du chemin rural dit ruelle des Vignes.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

1AU 26 Eaux pluviales

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

1AU 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMES RESERVES

- Emplacement réservé créé au sein de la zone 1AU :
 - ✓ ER n°3 : Parking et élargissement du chemin rural dit Ruelle des Vignes.

Chapitre 2 - Zone 1AUE

Définition de la zone

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions***SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES******1AUE1 Occupations et utilisations du sol interdites***

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article 1AUE2
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

1AUE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE***1AUE 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle***

Non réglementé

1AUE 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

1AUE 5 Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé

1AUE 6 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans le paysage.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AUE 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

1AUE 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins
 - ✓ 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
 - ✓ 10 mètres par rapport à la déviation de Charly.
- ✓ Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AUE 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, à condition de justifier que toutes les mesures sont prises afin d'éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu), l'implantation des constructions en limite de propriété peut être autorisée.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AUE 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

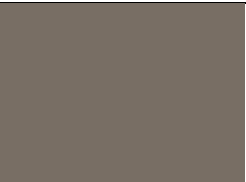
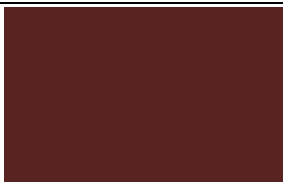
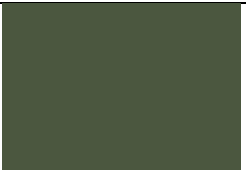
- Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AUE 11 Aspect extérieur des constructions****1. Dispositions générales**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat

2. Toitures et murs

- A l'exception des bâtiments réalisés exclusivement en pierre ou en parpaing recouvert d'enduit, les bâtiments devront présenter au moins une alternance de deux matériaux et la partie basse en parpaings devra atteindre au minimum 1.50 mètre et être recouverte d'enduit.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture autorisés seront de type :
 - ✓ Tuile,
 - ✓ Ardoise naturelle ou similaire
 - ✓ Bardeaux de ton sombre
 - ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
 - ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

3. Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

4. Dispositions générales

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

1AUE 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions et installations ne devront pas augmenter le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant son aménagement.

1AUE 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

**SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1AUE 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Il devra être préservé au minimum 20% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

1AUE 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale de la parcelle.
- Le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

1AUE 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

1AUE 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

1AUE 18 Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

1AUE 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

1AUE 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**1AUE 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Il est exigé :
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
 - ✓ Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.
- 50% des places de stationnement à réaliser devront être réalisées en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

1AUE 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUE 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 6 mètres sur la voie publique ou privée. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les accès directs sur la RD n°969 sont interdits.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plateforme de 10 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1AUE 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Emplacement réservé n°1 et n°2 : voie de desserte de la zone 1AUE.

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUE 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

1AUE 26 Eaux pluviales

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.
- Les eaux pluviales seront réutilisées pour partie.

1AUE 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES

- Sans objet.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Ae
- Av
- As (STECAL)

Chapitre unique - Zone A

Définition de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- ✓ le secteur Ae où les éoliennes sont autorisées.
- ✓ Le secteur As (STECAL) où les activités économiques sont autorisées.
- ✓ le secteur Av englobant les terrains compris dans la zone d'appellation « Champagne ».

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.
- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

SOUS-SECTION 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non nécessaires aux activités agricoles et/ou viticoles.
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Le remblaiement des mares identifiées.
- Au sein du secteur Av, toutes les constructions nouvelles, à l'exception de l'article A2.

A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole et/ou viticole.
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60m².
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher et sous réserve d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.

- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- Au sein du secteur Ae, sont de plus autorisés les aérogénérateurs. et les ouvrages techniques qui leur sont liés.
- Au sein du secteur As sont également autorisées les constructions à vocation d'activité économique.
- Au sein du secteur Av, sont seulement autorisés
 - ✓ Les ouvrages hydrauliques,
 - ✓ Les loges viticoles d'une surface de plancher de 20m² maximum et d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 3 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

A 4 Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

A 5 Règles maximales d'emprises au sol

- Au sein du secteur As l'emprise au sol est limitée à 50%.

A 6 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
 - ✓ Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
 - ✓ Les antennes de téléphonie mobile et les aérogénérateurs.
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

A 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé

A 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins :
 - ✓ 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
 - ✓ 10 mètres par rapport à la déviation de Charly.
 - ✓ Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

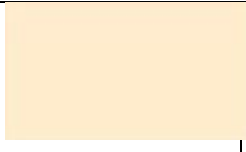
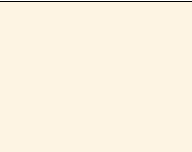
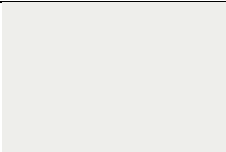
A 11 Aspect extérieur des constructions

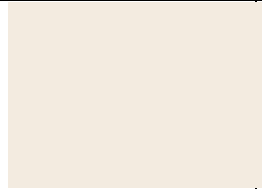
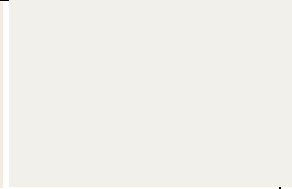
1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

2. Volumes des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.80 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas des terrains en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès, ne devront pas, sauf exception pour un problème technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.
- Les toitures des constructions d'habitation présenteront une inclinaison minimum de 40°; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de la tuile mécanique de couleur proche de celle de la tuile plate, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les teintes noires et jaunes sont interdites.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés. Ce peut être la pierre de taille appareillée simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, ou bien des moellons de meulière avec des joints largement beurrés, jamais soulignés. Les appareillages de meulière sans joint apparent sont autorisés.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Les enduits seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

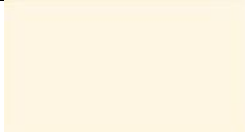
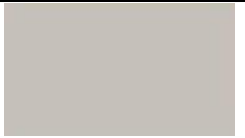
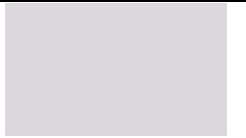
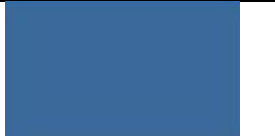
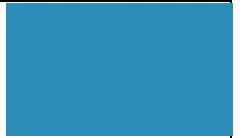
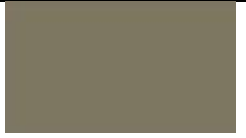
				
RAL 1013 beige	RAL 1014 beige	RAL 1015 beige	RAL 9001	RAL 9003

		
<i>RAL 9010</i>	<i>RAL 9016</i>	

- Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 3004 rouge lie de vin</i>	<i>RAL 3005 rouge lie de vin</i>
				
<i>RAL 7044 gris clair</i>	<i>RAL 7047 gris clair</i>	<i>RAL 5007 bleu</i>	<i>RAL 5014 gris coloré bleu</i>	<i>RAL 5024 bleu</i>
				
<i>RAL 6002 vert empire</i>	<i>RAL 6003 vert bruyère</i>	<i>RAL 6005 vert foncé</i>	<i>RAL 6006 vert bruyère</i>	<i>RAL 6011 gris coloré vert</i>
				
<i>RAL 6021 gris coloré vert</i>	<i>RAL 7002 tabac</i>	<i>RAL 7006 tabac</i>	<i>RAL 7034 tabac</i>	<i>RAL 7035 gris clair</i>

- **Le blanc est également autorisé.**

3. Les annexes et extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les annexes pourront faire appel à d'autres procédés constructifs.
- Les extensions de la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
- Les annexes pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.

4. Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles pour les équipements et ouvrages publics.

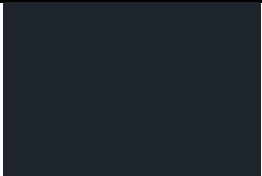
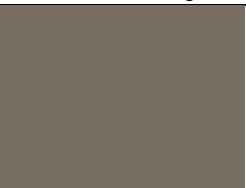
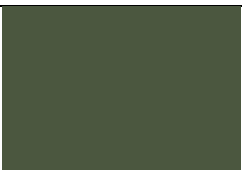
5. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade à claire voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - ✓ soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'une palissade à claire-voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

6. Bâtiments d'activités

⇒ Toitures et murs

- A l'exception des bâtiments réalisés exclusivement en pierre ou en parpaing recouvert d'enduit, les bâtiments devront présenter au moins une alternance de deux matériaux et la partie basse en parpaings devra atteindre au minimum 1,50 mètre et être recouverte d'enduit.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
<i>RAL 1019 beige</i>	<i>RAL 5008 ardoise</i>	<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8024 brun bois</i>
			
<i>RAL 7006 lauze</i>	<i>RAL 8012 brun rouge</i>	<i>RAL 7032 gris silex</i>	<i>RAL 7015 gris graphite</i>
			
<i>RAL 6003 vert olive</i>	<i>RAL 6031 vert bronze</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 7001 gris argent</i>

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture autorisés seront de type :
 - ✓ Tuile,
 - ✓ Ardoise naturelle ou similaire
 - ✓ Bardeaux de ton sombre
 - ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
 - ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

⇒ Les clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2.50 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

⇒ **Dispositions générales**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

Loges viticoles

- Les loges viticoles seront réalisées en matériaux traditionnels (pierre, bois, tuile de pays).

A 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
 - ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

A 13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

- Sont protégés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - ✓ La loge viticole située chemin rural dit des Brises-Bêches.
 - ✓ La loge viticole située au nord du hameau de Drachy.
- Ces loges seront conservées ou reconstruites à l'identique.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

A 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

A 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

A 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

A 18 Éléments de paysage identifiés

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

A 19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

A 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Au sein des secteurs à risque identifiés au plan de zonage (PPRI et PPRIcb), sont interdites les clôtures susceptibles de modifier notablement les écoulements ou les ruissellements, et de réduire les champs d'expansion des crues.
- Sont autorisées les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue)

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT

A 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

A 22 Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article A 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est

obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A 26 Eaux pluviales

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

A 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet :

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;*
 - *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nas (STECAL)
- Ns (STECAL)
- Nt (STECAL)

Chapitre unique - Zone N

Définition de la zone

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Cette zone comprend :

- ✓ le secteur Ns (STECAL) réservé à l'accueil de constructions et installations liées aux activités sportives et ludiques.
- ✓ Le secteur Nas (STECAL) réservé à une aire d'accueil saisonnière des Gens du Voyage.
- ✓ Le secteur Nt (STECAL) réservée à l'accueil de constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Informations

Cette zone est concernée par :

- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondations et de Coulées de Boue de Charly et Villiers-Saint-Denis approuvé le 28 décembre 2012.
- ✓ le Plan de Prévention des Risques Inondation de la rivière Marne approuvé le 16 novembre 2007.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

N1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article ci-après.
- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et à l'exception du secteur Nas.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Le remblaiement des mares identifiées.
- Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, les constructions nouvelles.

N2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public et des services d'intérêts collectifs.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60m².
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher et sous réserve d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

- Au sein de la trame jardin identifié sur le plan de zonage, les abris de jardin de superficie limitée à 9m2 et à raison d'un seul abri par unité foncière,
- Au sein du secteur Nt, sont de plus autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.
- Au sein du secteur Ns, sont seulement autorisés les équipements d'intérêt général de sports de plein air, les installations ludiques et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement.
- Au sein du secteur Nas, sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil saisonnière des Gens du Voyage.

SOUS-SECTION 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 3 - Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Non réglementé

N 4 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Non réglementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

N 5 Règles maximales d'emprises au sol

- Au sein du secteur Ns l'emprise au sol est limitée à 20%.
- Au sein des secteurs Nas et Nt, l'emprise au sol est limitée à 50%.

N 6 Hauteur des constructions

- Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - ✓ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
 - ✓ Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
 - ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

N 7 Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

- Non réglementé

N 8 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Cet article ne s'applique pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N 9 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N 10 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 11 Aspect extérieur des constructions

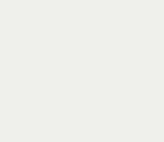
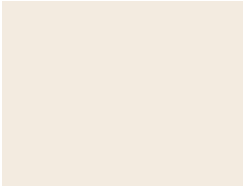
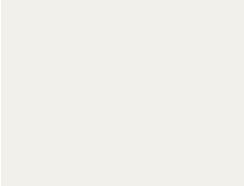
1. Dispositions générales

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étranger à la région (colonnes, etc.) ainsi que les styles de constructions atypiques incompatibles avec le site sont interdits.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

2. Volumes des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.80 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas des terrains en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès, ne devront pas, sauf exception pour un problème technique, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

- Les toitures des constructions d'habitation présenteront une inclinaison minimum de 40°; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de la tuile plate, de la tuile mécanique de couleur proche de celle de la tuile plate, de l'ardoise naturelle ou synthétique ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques. Les teintes noires et jaunes sont interdites.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ les bardages en matériaux nobles (zinc, matériaux similaires),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés. Ce peut être la pierre de taille appareillée simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, ou bien des moellons de meulière avec des joints largement beurrés, jamais soulignés. Les appareillages de meulière sans joint apparent sont autorisés.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Les enduits seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

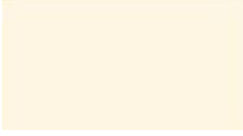
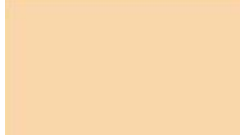
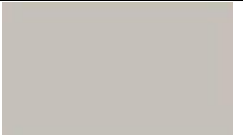
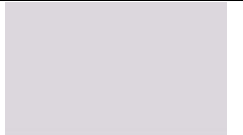
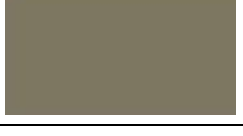
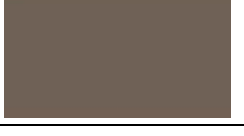
				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 9001</i>	<i>RAL 9003</i>
				
<i>RAL 9010</i>	<i>RAL 9016</i>			

- Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Sont interdits :

- Les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- En façade sur rue, Il sera exigé, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (hauteur supérieure à largeur).
- Les menuiseries extérieures, volets ou persiennes doivent être d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

				
<i>RAL 1013 beige</i>	<i>RAL 1014 beige</i>	<i>RAL 1015 beige</i>	<i>RAL 3004 rouge lie de vin</i>	<i>RAL 3005 rouge lie de vin</i>
				
<i>RAL 7044 gris clair</i>	<i>RAL 7047 gris clair</i>	<i>RAL 5007 bleu</i>	<i>RAL 5014 gris coloré bleu</i>	<i>RAL 5024 bleu</i>
				
<i>RAL 6002 vert empire</i>	<i>RAL 6003 vert bruyère</i>	<i>RAL 6005 vert foncé</i>	<i>RAL 6006 vert bruyère</i>	<i>RAL 6011 gris coloré vert</i>
				
<i>RAL 6021 gris coloré vert</i>	<i>RAL 7002 tabac</i>	<i>RAL 7006 tabac</i>	<i>RAL 7034 tabac</i>	<i>RAL 7035 gris clair</i>

- **Le blanc est également autorisé.**

3. Les annexes et extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.
- Les annexes pourront faire appel à d'autres procédés constructifs.
- Les extensions de la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière ; à l'exception des vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
- Les annexes pourront présenter une pente plus réduite ou un toit terrasse.

4. Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois des adaptations demeureront possibles pour les équipements et ouvrages publics.

5. Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille ou d'une palissade à claire voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
 - ✓ soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'une palissade à claire-voie ; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

N 12 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
 - ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
 - ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
 - ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

N13 Identification et localisation du patrimoine bâti à protéger

- Sont protégés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme deux bornes situées le long de la rivière Marne.

SOUS-SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
N 14 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

N 15 obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), le recours à des espèces végétales locales est fortement recommandé.
- La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

N 16 Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé

N 17 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Non réglementé

N 18 Éléments de paysage identifiés

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein des boisements protégés et identifiés sur le plan de zonage.

N19 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

N 20 Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

- Au sein des secteurs à risque identifiés au plan de zonage (PPRI et PPRIcb), sont interdites les clôtures susceptibles de modifier notablement les écoulements ou les ruissellements, et de réduire les champs d'expansion des crues.
- Sont autorisées les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue)

SOUS-SECTION 4 – STATIONNEMENT**N 21 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

N 22 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé

Section 3 – Les réseaux

SOUS-SECTION 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 23 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N 24 Emplacements réservés à destination de voirie

Sans objet

SOUS-SECTION 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 25 Eau potable et assainissement

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, les dispositions adoptées devront permettre la

suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaire professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

N 26 Eaux pluviales

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique et après accord de la collectivité compétente.

N 27 Réseaux de communications électroniques.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

SOUS-SECTION 3 – EMBLEMENTS RESERVES

- Emplacements réservés créés au sein de la zone N:
 - ✓ ER n°5, n°6 et n°7 : cheminement doux.
 - ✓ ER n°8 : aménagement ludique de l'Isle de Rudenoise.

Annexes

ANNEXE N°1

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- ✓ Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- ✓ Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- ✓ Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- ✓ Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- ✓ Haie basse de moins de un mètre de haut :

▪ Buis, charmillle, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...

- ✓ Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :

▪ Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène; viorne mancienne.

- ✓ Haie haute supérieure à 2 m :

▪ Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis* Decne. et *Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*Lonicera nitida*, *Lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelia.

- ✓ Haie haute (brise-vent)

▪ Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
▪ Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
▪ Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
▪ Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :
--

➤ **Espèces arborescentes et arbustives :**

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwigies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)

-
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
 - Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
 - Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
 - Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspecies/statut/metropole/J>

**Règlement et zonage du Plan de Prévention des
Risques Inondation de la rivière Marne approuvé
par arrêté préfectoral du 16 novembre 2007 et
modifié par arrêté préfectoral du 30 novembre
2018**

Plan de Prévention du Risque inondation

Département de l'Aisne

Rivière Marne



Confluence Marne-Surmelin, crue de 1955 (photo : Service de la Navigation de la Seine)

Règlement



SOMMAIRE

ARTICLE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
1.1 - CHAMP D'APPLICATION.....	2
1.2 - OBJET DES MESURES DE PRÉVENTION.....	3
1.3 - EFFETS DU PPR.....	3
1.4 - RÉVISION DU PPR.....	4
1.5 - COTES ALTIMÉTRIQUES DE CRUE.....	4
1.6 - PROCÉDURES D'ALERTE.....	4
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE.....	5
ARTICLE 2.1 - INTERDICTIONS.....	5
ARTICLE 2.2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS.....	7
ARTICLE 2.3 - AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS.....	11
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE.....	13
ARTICLE 3.1 - INTERDICTIONS.....	13
ARTICLE 3.2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITION.....	15
ARTICLE 3.3 - AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS FUTURS.....	18
ARTICLE 3.4 - AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS.....	19
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLANCHE.....	21
ARTICLE 5 - RECOMMANDATIONS.....	22



Article 1 - Portée du règlement et dispositions générales

1.1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux 27 communes de la vallée de la Marne définies dans l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2004, prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques (PPR) d'inondation par débordement de la rivière Marne :

- | | |
|------------------------|--------------------|
| ○ Azy-sur-Marne | ○ Fossoy |
| ○ Barzy-sur-Marne | ○ Gland |
| ○ Blesmes | ○ Jaulgonne |
| ○ Bonneil | ○ Mézy-Moulins |
| ○ Brasles | ○ Mont-Saint-Père |
| ○ Charly-sur-Marne | ○ Nogentel |
| ○ Chartèves | ○ Nogent-l'Artaud |
| ○ Château-Thierry | ○ Passy-sur-Marne |
| ○ Chézy-sur-Marne | ○ Pavant |
| ○ Chierry | ○ Reuilly-Sauvigny |
| ○ Courtemont-Varennnes | ○ Romeny-sur-Marne |
| ○ Crouttes-sur-Marne | ○ Saulchery |
| ○ Essômes-sur-Marne | ○ Trélou-sur-Marne |
| ○ Etampes-sur-Marne | |

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, ce règlement définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux biens et activités existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPR est réglementé selon trois zones :

- Une zone «rouge»

Elle inclut les zones les plus exposées, où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité de certains paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion). Elle inclut également les zones d'expansion des crues, quelle que soit la hauteur d'eau.

- Une zone «bleue»

Elle inclut les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel), et joue lors des inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques adaptées.

Elle est vulnérable au titre des inondations, mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.

- Une zone «blanche»

Elle peut être bâtie ou non bâtie, et n'est pas considérée comme exposée aux inondations de la Marne. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones.

La zone blanche concerne par défaut les terrains n'appartenant pas aux autres zones.



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

2/22

Compte tenu du caractère essentiellement rural de la plupart des communes du périmètre du PPR, les zones rouge et bleue définies précédemment sont délimitées sur un document graphique à l'échelle du 1/10000ème.

Les dispositions instaurées par le présent règlement s'appuient sur le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, et plus particulièrement sur les orientations suivantes :

- protéger les personnes et les biens ;
- ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves ;
- assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues ;
- assurer la cohérence des actions de prévention et de protection contre les inondations à l'échelle du bassin versant.

Enfin, les dispositions instaurées par le présent règlement n'empêchent pas l'application de celles de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, de la loi sur l'eau, ou de la loi relative au développement des territoires ruraux, et plus particulièrement celles concernant :

- la maîtrise de l'imperméabilisation des sols,
- la maîtrise du ruissellement, en milieu urbain comme en milieu agricole,
- le maintien des zones humides.

1.2 - Objet des mesures de prévention

Selon les textes réglementaires, le PPR a vocation à :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements réalisés, la sécurité des personnes et des biens ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont ou en aval, ce qui implique, entre autres, d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

A ce titre les mesures de prévention définies ci-après, destinées notamment à limiter les dommages sur les biens et activités existants et à éviter un accroissement des dommages dans le futur, consistent :

- soit en des interdictions relatives à l'occupation des sols, afin de ne pas augmenter (ou créer) la vulnérabilité des biens et personnes, et afin de préserver les champs d'expansion des crues encore indemnes de toute urbanisation ;
- soit en des mesures destinées à minimiser les dommages.

1.3 - Effets du PPR

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé par arrêté municipal aux plans locaux d'urbanisme (PLU) dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du PPR (soit à l'issue de la dernière des mesures de publicité de son approbation) conformément aux articles L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme. A défaut le préfet se substitue au maire et dispose alors d'un délai d'un an. Dans tous les cas, les documents d'urbanisme devront être rendus cohérents avec les dispositions du PPR lors de la première révision suivant l'annexion.

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention précisées pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

3/22

Conformément à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le PPR n'interdit pas les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à son approbation, sauf s'ils augmentent les risques, en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée.

Les prescriptions du PPR concernant les biens existant antérieurement à la publication de l'acte l'approuvant ne portent que sur des aménagements limités, liés avant tout à la sécurité publique. Le coût de ces prescriptions reste inférieur au seuil fixé par l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (seuil de 10% de la valeur vénale ou estimée des biens concernés à la date d'approbation du plan).

Conformément à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, les prescriptions sur les biens existants devront être exécutées dans un délai de 5 ans après approbation du plan.

L'article L562-5 du code de l'environnement précise que le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni par des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Enfin, en cas de non-respect du PPR, les modalités de couverture par les assurances des sinistres liés aux catastrophes naturelles peuvent être modifiées.

1.4 - Révision du PPR

Le PPR pourra être révisé selon la même procédure que son élaboration initiale, conformément aux dispositions de l'article 8 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995. Lorsque la révision n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique ne sont effectuées que dans les communes concernées par les modifications.

1.5 - Cotes altimétriques de crue

L'élaboration du PPR exige la prise en compte d'une crue de niveau au moins centennal, conformément aux dispositions de la circulaire interministérielle (Environnement et Equipement) du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables. Celle-ci n'ayant jamais été observée sur la Marne, elle a été estimée par étude statistique des niveaux de crue sur environ un siècle, et correspond aux cotes observées en janvier 1955 augmentées de 52 cm (et arrondies aux 0 ou 5 cm supérieurs).

Les cotes altimétriques de crue figurant sur les cartes de zonage du PPR sont donc celles d'une crue centennale.

Il convient de rappeler que ces cotes ne constituent pas le niveau maximum que peut atteindre la Marne en état de crue. Une crue supérieure à la crue centennale demeure tout à fait possible, et ce malgré l'effet régulateur du barrage-réservoir du Der.

1.6 - Procédures d'alerte

En cas de crue, il existe des procédures d'alerte légales, ainsi que des procédures de gestion de crise, toutes centralisées par la Préfecture (SIACEDPC).



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

4/22

Article 2 - Dispositions applicables en zone rouge

La zone rouge est :

- soit une zone particulièrement exposée où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion) et où il serait dangereux de permettre l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.
- soit une zone qui nécessite d'être préservée de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.

Article 2.1 - Interdictions

A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 2.2, sont interdits :

- 1- Toutes nouvelles occupations ou utilisations des sols soumises à permis de construire ou à déclaration préalable au titre des articles L421-1, L422-2, R421-1, R422-2 et R422-3 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles faisant l'objet d'autorisations sous conditions (article 2.2) ;
- 2- Tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture située sous le niveau de crue centennale pour les constructions existantes ou déjà autorisées avant approbation du PPR ;
- 3- Tout nouveau parc résidentiel de loisirs, tout nouveau terrain de camping, et tout nouvel emplacement « loisirs » dans les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping déjà existants ; en cas de sinistre (quel qu'il soit), la reconstruction des habitations légères de loisirs et le remplacement des mobil-homes sont interdits ;
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- 5- Le stationnement de caravanes, sauf sur terrain de camping autorisé avant la date d'approbation du PPR ;
- 6- Les remblais, exhaussements du sol, et digues, quel qu'en soit le volume, à l'exception des travaux visés aux articles 2.2-8, 2.2-10, 2.2-11, 2.2-12 et 2.2-14 ;
- 7- L'implantation de nouvelles installations classées pour l'environnement sur un site nouveau et l'extension des sites existants, à l'exception des aménagements concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations, et à l'exception des installations visées aux articles 2.2-8 et 2.2-15 ;
- 8-- Le stockage de produits polluants ou dangereux, quel qu'en soit le volume, sauf le stockage préexistant à condition de le rendre non vulnérable (voir conditions visées au 2.2-14) ;
- 9- Entre le 1^{er} octobre et le 31 mai, période de risque plus important de crue, tout stockage de produits et de matériaux susceptibles d'être entraînés par les eaux, à l'exception des produits de l'exploitation forestière et des produits directement liés aux installations d'élevage préexistantes (fumier, ...) ;
En cas d'annonce de crue au-delà de la cote d'alerte et quelle que soit la date de survenance, les produits et matériaux susceptibles d'être entraînés par les eaux, y compris les produits de l'exploitation forestière ou liés aux installations d'élevage existantes, seront évacués ;



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

5/22

10- **Les dépôts de toute nature**, sauf ceux liés à l'activité de la voie d'eau et aux activités autorisées par le présent règlement et dans les conditions qu'il définit ;

11- **Toute reconstruction après sinistre** (quel qu'il soit), à l'exception des constructions ou des installations liées à la voie d'eau (activités portuaires, stations de pompage, maisons éclusières, écluses, barrages, ...), et à l'exception des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques, ...);

12- **Toute excavation**, quel qu'en soit le volume, à l'exception des carrières (dans les conditions visées par l'article 2.2-15), et de celles entrant dans le cadre de mesures compensatoires permises par les articles 2.2-8, 2.2-10, 2.2-11, 2.2-12, 2.2-14 ;

13- **Toute clôture**, à l'exception des clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, et à l'exception des clôtures mobiles si elles sont retirées en cas de crue ;

14- **Toute technique d'assainissement autonome**, sauf pour le bâti préexistant n'ayant aucune possibilité de raccordement à un réseau collectif.



Article 2.2 - Autorisations sous conditions

Peuvent être autorisés, sous réserve de conditions particulières et des dispositions applicables aux biens existants développées à l'article 2.3 :

1- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve de :

- ne pas augmenter notablement la population exposée,
- utiliser des matériaux insensibles à l'humidité, et conçus pour résister à une immersion prolongée (traitement anti-corrosion des parties métalliques, pas de liants à base de plâtre, pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité, matériaux hydrofuges pour l'isolation, ...),
- mettre hors d'eau les réseaux électriques et téléphoniques, munir les réseaux d'eaux usées d'un clapet anti-retour ;

2- L'aménagement et les changements d'affectation des biens et constructions existants sous les conditions suivantes :

- ne pas aggraver le risque d'inondation,
- ne pas augmenter l'emprise au sol bâtie,
- ne pas créer de nouvelles surfaces **habitable**s,
- ne pas augmenter notablement la population exposée,
- ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution,
- ne pas créer de nouvelle installation sanitaire (évier, lavabo, toilettes, douches, ...) sous le niveau de la crue centennale (risque de refoulement),
- utiliser des matériaux insensibles à l'humidité, et conçus pour résister à une immersion prolongée (traitement anti-corrosion des parties métalliques, pas de liants à base de plâtre, pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité, matériaux hydrofuges pour l'isolation, ...),
- mettre hors d'eau les réseaux électriques et téléphoniques, munir les réseaux d'eaux usées d'un clapet anti-retour ;

3- Les travaux d'entretien et de gestion courants et le réaménagement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs, le remplacement et l'amélioration des locaux en dur, les nouveaux locaux en dur, à condition :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité aux phénomènes naturels,
- de ne pas augmenter le nombre d'emplacements,
- de ne transformer aucun emplacement tourisme en emplacement loisirs,
- d'utiliser des matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée ;
- de mettre hors d'eau le plancher par construction sur merlon, vide sanitaire inondable, ou pilotis, de manière à ce que le niveau de la base de la dalle de plancher soit supérieur au niveau de crue centennale,
- qu'il n'y ait pas de sous-sol,
- que l'emprise au sol de l'ensemble des installations en dur n'excède pas 10% de la superficie du terrain ;

4- L'extension des terrains de camping existants dans la limite de 20% de leur superficie à la date d'approbation du PPR, non renouvelable, et limitée à des emplacements « tourisme » ;

5- Les aires naturelles du 1^{er} mai au 31 octobre ;



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

7/22

6- Les aires de grand passage des gens du voyage, à condition de prévoir des mesures d'évacuation adaptées en cas d'alerte de crue ;

7- Les opérations d'aménagement et les constructions publiques d'intérêt général permettant de valoriser de manière cohérente une enclave en zone urbaine, et sous les conditions suivantes :

- le projet devra être porté par une collectivité territoriale compétente, qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- le projet ne devra pas aggraver les inondations en amont et en aval ;
- la distance minimale d'implantation sera définie en fonction des contraintes du site, mais ne pourra pas être inférieure à 10 mètres des rives de la Marne ;
- pas d'hébergement permanent ou temporaire ni de logement (sauf si nécessaire pour le gardiennage et le fonctionnement) ;
- pas d'établissement recevant du public sensible, et notamment les établissements de types R (établissements d'enseignement et colonies de vacances) et U (établissements sanitaires) tels que définis par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié du ministère de l'intérieur) ;
- les constructions devront être réalisées sur pilotis, ou utiliser toute autre technique ne perturbant pas le bon écoulement des eaux et permettant de maintenir le rôle d'expansion des crues du site ; des mesures compensatoires devront permettre d'annuler ou de tendre à annuler les conséquences hydrauliques de l'aménagement projeté (au minimum, le volume des champs d'expansion des crues amputé par les travaux devra être rétabli) ;
- édifier le premier niveau utile au-dessus de la cote de crue centennale et installer les équipements sensibles au-dessus de la cote de crue centennale ;
- les matériaux utilisés en dessous de la cote de crue centennale (augmentée de 30 centimètres pour les matériaux de revêtement et d'isolation, du fait de la possibilité de détérioration par capillarité) seront choisis pour résister à une immersion prolongée ; ils devront également résister à des affouillements, tassements, ou érosions localisées ;
- prévoir les mesures d'évacuation adaptées pour l'ensemble des parties accessibles au public en cas d'alerte de crue ; il devra y avoir au moins un accès non inondable aux bâtiments ;

8- Les installations de production d'énergie renouvelable d'intérêt général, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve :

- de les rendre non vulnérables aux crues tout en limitant le plus possible les remblais (qui devront être compensés en volume), et en utilisant au maximum des techniques alternatives (pilotis, vide sanitaire inondable, ...) lorsque c'est techniquement possible,
- de rendre non accessibles aux crues d'éventuels matériaux stockés sur place et susceptibles d'être entraînés par les eaux.



9- Les équipements d'intérêt général de sports de plein air, les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse,...), et leurs constructions d'accompagnement, à l'exclusion de tout logement (sauf gardiennage), sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires et sous les conditions suivantes :

- o justification de la non-aggravation du risque d'inondation,
- o implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues,
- o emprise au sol maximale de la surface bâtie: 10%,
- o mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon, vide sanitaire inondable, ou pilotis, de manière à ce que le niveau de la base de la dalle de plancher soit supérieur au niveau de crue centennale,
- o pas de sous-sol,
- o utilisation de matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée (comme précisé au 2.2-7) ;

10- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation pour les bâtiments existants, ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...), sous réserve :

- o d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
- o de la mise en oeuvre de mesures compensatoires si nécessaire,
- o que le projet soit porté par une collectivité compétente, qui en assurera la mise en place et la gestion,
- o que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'Etat compétents, et que l'entente interdépartementale pour l'aménagement de la rivière Marne soit consultée pour avis ;

11- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures de transport (routières, ferroviaires, fluviales), et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues, et fassent l'objet de mesures compensatoires le cas échéant ; les ouvrages de décharge devront prendre en compte la crue centennale ;

12- Les nouvelles constructions et infrastructures d'intérêt général, liées à l'acheminement et au traitement des eaux usées, ainsi qu'au captage et à la distribution de l'eau potable, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve de :

- o prendre toutes dispositions pour supprimer tout risque de pollution en période de crue,
- o minimiser l'impact sur l'écoulement en période de crues,
- o rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux,
- o mettre hors d'eau les équipements sensibles,
- o utiliser des matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée (comme précisé au 2.2-7) ;

13- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie (électricité, gaz) et téléphoniques, à condition de les rendre non vulnérables aux inondations (isoler les réseaux pouvant être immergés, installer hors d'eau les chambres de téléphone, les transformateurs électriques, ou tout matériel sensible, les équiper d'une mise hors service automatique, réaliser la distribution des réseaux « courants forts - courants faibles » au-dessus du niveau de la crue centennale) et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux ;



14- **Les constructions ou installations liées à la voie d'eau** (activités portuaires, stations de pompage, maisons éclésières, écluses, barrages, ...) sous réserve de :

- justifier de l'opportunité technique ou économique du projet,
- prendre toutes dispositions pour supprimer tout risque de pollution en période de crue,
- montrer l'impact (ou l'absence d'impact) sur l'écoulement de l'eau en période de crue et si nécessaire définir des mesures compensatoires adaptées,
- rétablir en totalité ou en majeure partie le volume des champs d'expansion des crues amputés par les travaux,
- mettre hors d'eau les équipements sensibles,
- utiliser des matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée.

Pour ces constructions ou installations, le stockage de produits polluants ou dangereux (hydrocarbures, ...) en quantités ou concentrations inférieures aux normes fixées pour leur autorisation devra être réalisé :

- soit au-dessus de la cote de crue centennale, dans un récipient étanche et fermé,
- soit s'il est situé au-dessous, dans un récipient étanche et fermé, lesté et arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue, et à condition que les orifices de remplissage et les événements soient placés au-dessus du niveau de la cote de crue centennale.

15- **L'ouverture de nouvelles carrières, à condition** :

- de démontrer la non-aggravation du risque inondation en amont et en aval,
- de ne réaliser aucun endiguement,
- de démontrer qu'il n'y a aucun risque de capture du cours d'eau,
- que les matériaux de découverte soient au minimum disposés en merlons parallèles au sens d'écoulement des eaux, voire évacués,
- que les matériaux exploités soient évacués au fur et à mesure de leur extraction, ou du moins ne contreviennent pas à l'article 2.1-9 (pas de stockage sur place entre le 1^{er} octobre et le 31 mai, évacuation en cas d'alerte de crue en dehors de cette période),
- que l'aménagement final minimise l'impact sur l'écoulement des eaux, notamment en limitant le plus possible le nombre et la superficie des éventuels plans d'eau résiduels et en orientant ceux-ci de manière à ce que leur plus grand axe soit perpendiculaire à l'écoulement des eaux ; le cas échéant, l'aménagement final pourra contribuer à la lutte contre les inondations (bassins de surstockage, ...), mais il devra alors être validé par les services de l'Etat compétents et être soumis à l'avis de l'entente interdépartementale pour l'aménagement de la rivière Marne ;

16- **Les fouilles à titre archéologique dans la mesure** où elles sont réalisées de manière à minimiser d'éventuelles perturbations de l'écoulement des eaux ;

17- **La plantation et l'exploitation de bois, forêts, ou haies, à condition** de ne pas créer d'obstacle au libre écoulement de l'eau lors des inondations et d'éliminer tout élément susceptible de provoquer des embâcles (branches et fûts tombés, arbres instables, ...) ;

18- **Les parkings et gares routières à condition** qu'ils restent au niveau du terrain naturel, que le revêtement soit perméable à l'eau et adapté à une submersion temporaire, et que des mesures d'évacuation en cas d'alerte de crue soient prévues ; les infrastructures associées (sauf bâti soumis à permis de construire) sont également autorisées ;

19- **Les installations de radiotéléphonie, à condition** qu'elles soient hors d'eau, et d'utiliser à cet effet des supports préexistants.

20- Les travaux et aménagements liés à la **mise aux normes** des installations classées pour l'environnement.



Article 2.3 - Autres dispositions applicables aux biens existants

Sous réserve des dispositions de l'article 2.2, les dispositions suivantes s'appliquent aux biens existants (dans un délai de 5 ans pour les dispositions 7 à 11) :

1- Le réaménagement de constructions existantes sera conçu de manière à garantir la sécurité des personnes et à limiter la vulnérabilité des biens au risque d'inondation.

2- A l'occasion de l'entretien, d'une réfection ou d'un réaménagement d'un bâtiment ou d'une installation, **les matériaux utilisés en dessous de la cote de crue centennale** (augmentée de 30 centimètres pour les matériaux de revêtement et d'isolation, du fait de la possibilité de détérioration par capillarité) **seront choisis pour résister à une immersion prolongée**, notamment :

- o traitement anti-corrosion des parties métalliques des ossatures de constructions ;
- o pas de liants à base de plâtre ;
- o pas de revêtements de sols ou de murs sensibles à l'humidité ;
- o utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation.

3- **Installer dans la mesure du possible au-dessus de la cote de crue centennale les équipements sensibles** (s'ils sont facilement déplaçables, ou à l'occasion de leur renouvellement ou de travaux), et notamment :

- o les appareils électro-ménagers ;
- o les équipements électriques, électroniques, et micro-mécaniques ;
- o les installations de chauffage (chaudière, cuve de combustible).

4- **Toute nouvelle installation sanitaire** est interdite au-dessous du niveau de la crue centennale (risque de refoulement en cas de crue).

5- **Les mobil-homes** installés dans les parcs résidentiels de loisirs ou sur les emplacements « loisirs » des terrains de camping **doivent, par définition, rester mobiles. En cas de crue, leur évacuation doit être prévue par une procédure appropriée.**

6- **L'extension et les aménagements de stations dépuración existantes** sont autorisés, dans les mêmes conditions qu'à l'article 2.2-11.

7- **Les ouvertures** de bâtiments (telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits, ...) situées sous la cote de crue centennale, doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par déplacement du niveau de l'ouverture, par des dispositifs d'étanchéification efficaces, ou par obturation. Ces dispositifs d'étanchéification ou d'obturation devront résister à la pression de l'eau.

En complément et chaque fois que cela s'avère nécessaire, des pompes d'épuisement de caractéristiques et de débit suffisants doivent être mises en place, afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration et retarder la montée à l'intérieur des bâtiments (*Attention : dans certains cas, le pompage à outrance peut provoquer l'entraînement des particules fines du sol et déstabiliser les structures bâties*).

Ces mesures seront parmi les plus efficaces tant que la hauteur d'eau n'atteint pas de valeurs importantes au-delà desquelles il devient difficile de résister à la pression et aux entrées généralisées par infiltrations (environ un mètre). La continuité de l'alimentation électrique facilite les actions de pompage.

8- **Isoler le réseau électrique alimentant le niveau inondable** du reste du réseau, voire le supprimer quand c'est possible.

9- **Munir les réseaux eaux usées et/ou pluviaux d'un dispositif anti-retour**, ou d'une vanne permettant d'isoler de l'extérieur.



10- Pour les organismes gestionnaires des réseaux (électricité, téléphone, gaz), obligation de se mettre en conformité avec les dispositions suivantes :

- isoler et protéger les réseaux des effets de l'immersion,
- installer hors d'eau les chambres de téléphone, les transformateurs électriques ou tout matériel sensible,
- équiper d'une mise hors service automatique les réseaux de gaz, d'électricité et de téléphone ;

11- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants doivent se conformer aux prescriptions relatives à la sécurité (notamment vis à vis des inondations) établies par le décret n°94-614 du 13 juillet 1994.



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

12/22

Article 3 - Dispositions applicables en zone bleue

La zone bleue inclut les zones urbanisées inondables (sauf degré d'exposition exceptionnel), et joue lors des inondations un rôle important d'expansion et de stockage des eaux de crue. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques.

Elle est vulnérable au titre des inondations, mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.

Article 3.1 - Interdictions

A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 3.2, sont interdits :

- 1- Tout **nouveau sous-sol** et **toute nouvelle ouverture** située sous le niveau de crue centennale ;
- 2- Tout **nouveau parc résidentiel de loisirs**, tout **nouveau terrain de camping**, et tout **nouvel emplacement « loisirs »** dans les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping déjà existants ;
- 3- Les **aires d'accueil des gens du voyage** ;
- 4- Le **stationnement de caravanes**, sauf sur terrain de camping autorisé avant la date d'approbation du PPR ;
- 5- Les **nouveaux établissements recevant du public (ERP)** des types suivants (définis par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié) : J (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées), O (hôtels et pensions de famille), R (établissements d'enseignement, colonies de vacances), U (établissements de soins), PS (parcs de stationnement couverts), et GA (gares) sauf gares routières dans les conditions définies à l'article 3.2-14 ;
- 6- Les **remblais, exhaussements du sol, et édifications de digues**, quel qu'en soit le volume, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées par les articles 3.2-8, 3.2-10, 3.2-11, et 3.2-12 ;
- 7- L'implantation de nouvelles **installations classées pour l'environnement** sur un site nouveau et l'extension des sites existants, à l'exception des aménagements concernant la mise aux normes des installations ou des travaux rendus obligatoires par d'autres législations, et à l'exception de celles visées à l'article 3.2-8 ;
- 8- Le **stockage de produits polluants ou dangereux**, quel qu'en soit le volume, sauf le stockage préexistant à condition de le rendre non vulnérable (voir conditions visées au 3.2-14) ;
- 9- Entre le 1^{er} octobre et le 31 mai, période de risque plus important de crue, **tout stockage de produits et de matériaux susceptibles d'être entraînés par les eaux**, à l'exception des produits de l'exploitation forestière, et des produits directement liés aux installations d'élevage préexistantes (fumier, ...) ; en cas d'annonce de crue au-delà de la cote d'alerte et quelle que soit la date de survenance, les produits et matériaux susceptibles d'être entraînés par les eaux, y compris les produits de l'exploitation forestière ou liés aux installations d'élevage existantes, seront évacués ;
- 10- Les **dépôts de toute nature**, sauf ceux liés à l'activité de la voie d'eau ;
- 11- Toute **technique d'assainissement autonome**, sauf pour le bâti préexistant n'ayant aucune possibilité de raccordement à un réseau collectif ;



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

13/22

12- La **reconstruction en cas de sinistre lié aux inondations**, à l'exception des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques, ...) et qui devront à cette occasion être rendus moins vulnérables ;



PPR inondations de la rivière Marne - règlement
Août 2005

14/22

Article 3.2 - Autorisations sous condition

Peuvent être autorisés sous réserves des dispositions applicables aux biens existants et futurs développées aux articles 3.3 et 3.4 :

1- Les **travaux d'entretien et de gestion** courants des biens et activités existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, et sous réserve :

- d'utiliser des matériaux insensibles à l'humidité, et conçus pour résister à une immersion prolongée,
- mettre hors d'eau les réseaux électriques et téléphoniques, munir les réseaux d'eaux usées d'un clapet anti-retour ;

2- Les **constructions nouvelles, l'extension de bâtiments existants**, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation et de minimiser leur propre exposition au risque, et notamment sous les conditions suivantes :

- La distance minimale d'implantation des constructions sera définie en fonction des contraintes propres à chaque site (mobilité de la rivière, impact hydraulique, impact sur la sécurité des biens et des personnes, ...). Elle ne pourra être inférieure à 10 mètres de part et d'autres des rives de la Marne, à l'exception des constructions ou des installations liées à la voie d'eau (activités portuaires, stations de pompage, maisons éclésières, écluses, barrages, ...).
- Les matériaux de construction devront être insensibles à l'humidité, conçus pour résister à une immersion prolongée et à des affouillements.
- L'axe principal de la construction sera orienté de manière à assurer un bon écoulement des eaux.
- Des mesures compensatoires devront permettre d'annuler ou de tendre à annuler les conséquences hydrauliques de l'aménagement projeté. Au minimum, le volume des champs d'expansion des crues amputé par les travaux devra être rétabli.
- Le premier plancher sera au-dessus de la cote de crue centennale.
- Aucune ouverture ne sera sous le niveau de crue centennale.
- Les réseaux et installations électriques et de téléphone devront être hors d'eau.
- Les constructions nouvelles et les extensions devront être construites sur vide sanitaire inondable, merlon, pilotis, ou tout autre moyen ne réduisant pas le volume de stockage des eaux de crue (les remblais restent interdits).

3- **L'aménagement des biens et bâtiments existants ou leur changement d'affectation** sous les conditions suivantes :

- utiliser des matériaux insensibles à l'humidité, et conçus pour résister à une immersion prolongée (traitement anti-corrosion des parties métalliques, pas de liants à base de plâtre, pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité, matériaux hydrofuges pour l'isolation, ...),
- mettre hors d'eau les réseaux électriques et téléphoniques, munir les réseaux d'eaux usées d'un clapet anti-retour,
- ne pas aggraver le risque d'inondation,
- ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution,



4- Les travaux d'entretien et de gestion courants et le réaménagement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs, le remplacement et l'amélioration des locaux en dur, les nouveaux locaux en dur à condition :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité aux phénomènes naturels,
- de ne pas augmenter le nombre d'emplacements,
- de ne transformer aucun emplacement tourisme en emplacement loisirs,
- d'utiliser des matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée ;
- de mettre hors d'eau le plancher des locaux par construction sur merlon, vide sanitaire inondable, ou pilotis, de manière à ce que le niveau de la base de la dalle de plancher soit supérieur au niveau de crue centennale,
- qu'il n'y ait pas de sous-sol,
- que l'ensemble des installations en dur n'excède pas 10% de la superficie du terrain ;

5- L'extension des terrains de campings existants dans la limite de 20% de leur superficie à la date d'approbation du PPR, non renouvelable, et limitée à des emplacements « tourisme » ;

6- Les aires naturelles du 1^{er} mai au 31 octobre ;

7- Les aires de grand passage des gens du voyage, à condition de prévoir des mesures d'évacuation adaptées en cas d'alerte de crue ;

8- Les installations de production d'énergie renouvelable d'intérêt général, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve :

- de les rendre non vulnérables aux crues tout en limitant le plus possible les remblais (qui devront être compensés en volume), et en utilisant au maximum des techniques alternatives (pilotis, vide sanitaire inondable, ...) lorsque c'est techniquement possible,
- de rendre non accessibles aux crues d'éventuels matériaux stockés sur place et susceptibles d'être entraînés par les eaux.

9- Les équipements d'intérêt général de sports de plein air, les installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse,...), et leurs constructions d'accompagnement, sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires et sous les conditions suivantes :

- justification de la non-aggravation du risque d'inondation,
- implantation sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues,
- mise hors d'eau du plancher par construction sur merlon, vide sanitaire inondable, ou pilotis, de manière à ce que le niveau de la base de la dalle de plancher soit supérieur au niveau de crue centennale,
- pas de sous-sol,
- utilisation de matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée ;

10- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation pour les bâtiments existants, ou destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple digues, bassins de rétention, ...), sous réserve :

- d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
- de la mise en oeuvre de mesures compensatoires si nécessaire,
- que le projet soit porté par une collectivité compétente, qui en assurera la mise en place et la gestion,
- que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'Etat compétents, et que l'entente interdépartementale pour l'aménagement de la rivière Marne soit consultée pour avis ;



11- Les **travaux** de construction ou d'aménagement d'**infrastructures de transport** (routières, ferroviaires, fluviales), et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval (hausse de la ligne d'eau, perte de capacité de stockage), prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues, et fassent l'objet de mesures compensatoires le cas échéant ; les ouvrages de décharge devront prendre en compte la crue centennale ;

12- Les **nouvelles constructions et infrastructures d'intérêt général**, liées à l'acheminement et au traitement des **eaux usées**, ainsi qu'au captage et à la distribution de **l'eau potable**, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve de :

- prendre toutes dispositions pour supprimer tout risque de pollution en période de crue,
- minimiser l'impact sur l'écoulement en période de crues,
- rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux,
- mettre hors d'eau les équipements sensibles,
- utiliser des matériaux non sensibles à l'humidité et conçus pour résister à une immersion prolongée ;

13- Les **réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie** (électricité, gaz) et **téléphoniques**, à condition de les rendre non vulnérables aux inondations (isoler les réseaux pouvant être immergés, installer hors d'eau les chambres de téléphone, les transformateurs électriques, ou tout matériel sensible, les équiper d'une mise hors service automatique, réaliser la distribution des réseaux « courants forts - courants faibles » au-dessus du niveau de la crue centennale) et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux ;

14- Le **stockage** de produits polluants ou dangereux (tels qu'hydrocarbures, gaz, engrais liquides ou solides, pesticides) en quantités ou en concentrations inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation, à condition qu'il soit réalisé :

- soit au-dessus de la cote de crue centennale, dans un récipient étanche et fermé,
- soit s'il est situé au-dessous, dans un récipient étanche et fermé, lesté et arrimé de façon à résister à la pression hydrostatique d'une crue centennale, et à condition que les orifices de remplissage et les événements soient placés 50 centimètres au dessus du niveau de la cote de crue centennale ;

15- les **parkings et gares routières** à condition qu'ils restent au niveau du terrain naturel, que le revêtement soit perméable à l'eau et adapté à une submersion temporaire, et que des mesures d'évacuation en cas d'alerte de crue soient prévues ; les infrastructures associées sont également autorisées ;

16- La **plantation et l'exploitation de bois, forêts, haies, parcs urbains, ...** à condition de ne pas créer d'obstacle au libre écoulement de l'eau et d'éliminer tout élément susceptible de provoquer des embâcles (branches et fûts tombés, arbres instables, ...) ;

17- Les **clôtures** des jardins et celles attenantes aux propriétés bâties à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux ;

18- les **fouilles à titre archéologique** dans la mesure où elles sont réalisées de manière à minimiser d'éventuelles perturbations de l'écoulement des eaux ;

19- Les **installations de radiotéléphonie**, à condition qu'elles soient hors d'eau. Les fondations de pylônes ne devront pas faire saillie et les locaux techniques devront être construits soit sur un support préexistant, soit sur vide sanitaire inondable ou pilotis (tout remblais est strictement interdit).

20- Les travaux et aménagements liés à la **mise aux normes** des installations classées pour l'environnement.



Article 3.3 - Autres dispositions applicables aux biens futurs

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 3.2, les dispositions suivantes s'appliquent aux biens futurs :

1- **Les nouvelles constructions et installations** seront conçues de manière à garantir la sécurité des personnes et à limiter la vulnérabilité des biens au risque d'inondation.

2- Les constructions autorisées seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue centennale soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue centennale.

Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des constructions sera réalisée de façon à ce que le plancher bas du **premier niveau** habitable (logement) ou utile (activités) **soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue centennale.**

3- **Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.**

4- **Les matériaux utilisés en dessous de la cote de la crue centennale** (augmentée de 30 centimètres pour les matériaux de revêtement et d'isolation, du fait de la possibilité de détérioration par capillarité) **seront choisis pour résister à une immersion prolongée, notamment :**

- traitement anti-corrosion des parties métalliques des ossatures de constructions,
- pas d'emploi de liants à base de plâtre,
- pas d'utilisation de matériaux tels que la terre armée ou la terre banchée,
- éviter les revêtements de sols ou de murs sensibles à l'humidité,
- utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation ;

5- **Installer au-dessus de la cote de crue centennale les équipements sensibles, et notamment :**

- les appareils électro-ménagers;
- les équipements électriques, électroniques, et micro-mécaniques,
- les installations de chauffage (chaudière, cuve de combustibles),
- les réseaux électrique et de téléphone ;



Article 3.4 - Autres dispositions applicables aux biens existants

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article 3.2, les dispositions suivantes s'appliquent aux biens existants (dans un délai de 5 ans pour les dispositions 7 à 11) :

1- Les réaménagements et les extensions de constructions existantes seront conçus de manière à garantir la sécurité des personnes et à limiter la vulnérabilité des biens au risque d'inondation.

2- A l'occasion de l'entretien, d'une réfection ou d'un réaménagement d'un bâtiment ou d'une installation, **les matériaux utilisés en dessous de la cote de crue centennale** (augmentée de 30 centimètres pour les matériaux de revêtement et d'isolation, du fait de la possibilité de détérioration par capillarité) **seront choisis pour résister à une immersion prolongée**, notamment :

- traitement anti-corrosion des parties métalliques des ossatures de constructions ;
- pas de liants à base de plâtre ;
- pas de revêtements de sols ou de murs sensibles à l'humidité ;
- utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation.

3- **Installer dans la mesure du possible au-dessus de la cote de crue centennale les équipements sensibles** (s'ils sont facilement déplaçables ou à l'occasion d'un renouvellement ou de travaux), et notamment :

- les appareils électro-ménagers ;
- les équipements électriques, électroniques, et micro-mécaniques ;
- les installations de chauffage (chaudière, cuve de combustible).

4- **Toute nouvelle installation sanitaire** est interdite au-dessous du niveau de la crue centennale (risque de refoulement en cas de crue).

5- **Les mobil-homes** installés dans les parcs résidentiels de loisirs ou sur les emplacements « loisirs » des terrains de camping **doivent, par définition, rester mobiles. En cas de crue, leur évacuation doit être prévue par une procédure appropriée.**

6- **L'extension et les aménagements de stations d'épuration existantes** sont autorisés, dans les mêmes conditions qu'à l'article 3.2-11.

7- **Les ouvertures** de bâtiments (telles que portes, baies, soupiraux, orifices, conduits, ...) situées sous la cote de crue centennale, doivent être mises à l'abri d'une entrée des eaux par déplacement du niveau de l'ouverture, par des dispositifs d'étanchéification efficaces, ou par obturation. Ces dispositifs d'étanchéification ou d'obturation devront résister à la pression de l'eau.

En complément et chaque fois que cela s'avère nécessaire, des pompes d'épuisement de caractéristiques et de débit suffisants doivent être mises en place, afin de permettre l'évacuation des eaux d'infiltration et retarder la montée à l'intérieur des bâtiments (*Attention : dans certains cas, le pompage à outrance peut provoquer l'entraînement des particules fines du sol et déstabiliser les structures bâties*).

Ces mesures seront parmi les plus efficaces tant que la hauteur d'eau n'atteint pas de valeurs importantes au-delà desquelles il devient difficile de résister à la pression et aux entrées généralisées par infiltrations (environ un mètre). La continuité de l'alimentation électrique facilite les actions de pompage.

8- **Isoler le réseau électrique alimentant le niveau inondable** du reste du réseau, voire le supprimer quand c'est possible.

9- **Munir les réseaux eaux usées et/ou pluviaux d'un dispositif anti-retour**, ou d'une vanne permettant d'isoler de l'extérieur.



10- Pour les organismes gestionnaires des réseaux (électricité, téléphone, gaz), **obligation** de se mettre en conformité avec les dispositions suivantes, dans un délai de 5 ans :

- isoler et protéger les réseaux des effets de l'immersion,
- installer hors d'eau les chambres de téléphone, les transformateurs électriques ou tout matériel sensible,
- équiper d'une mise hors service automatique les réseaux de gaz, d'électricité et de téléphone ;

11- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants doivent se conformer aux prescriptions relatives à la sécurité (notamment vis à vis des inondations) établies par le décret n°94-614 du 13 juillet 1994.



Article 4 - Dispositions applicables en zone blanche au titre de sa proximité avec les autres zones

La zone blanche concerne par défaut les terrains figurant sur les documents graphiques n'appartenant pas aux autres zones, situés soit en périphérie de ces zones, soit au milieu de ces zones.

C'est une zone sans occupation du sol prépondérante, (elle peut être bâtie ou non), et n'est pas considérée comme exposée aux inondations de la Marne.

Dispositions au titre de sa proximité avec les autres zones :

- Tout maître d'ouvrage d'un aménagement en zone blanche situé à proximité d'une zone rouge ou bleue s'assure que celui-ci se trouve effectivement au-dessus du niveau de la crue centennale de la zone inondable avec laquelle le site est susceptible de communiquer.
- Dans le cas où une partie des constructions serait située en dessous de la cote de crue centennale des zones voisines, y rattacher les dispositions visées pour la zone bleue. Faire particulièrement attention aux sous-sols qui peuvent facilement se retrouver sous le niveau de crue centennale et donc être inondables (directement ou par infiltration/remontée de nappe).



Article 5 – Recommandations

Article 5.1 – recommandations applicables aux zones inondables (rouges ou bleues)

1- Il est recommandé pour les établissements sensibles en zone inondable (notamment les hôpitaux, maisons de retraite, centres d'accueil de personnes à mobilité réduite, écoles, ...) d'identifier ou de réaliser après autorisation un accès par voie terrestre au-dessus de la cote de référence. Cet accès doit avoir un gabarit adapté au nombre de personnes présentes sur le site et permettre l'intervention des secours. Il doit également être conçu pour résister aux effets d'une inondation sans perturber l'écoulement des eaux.

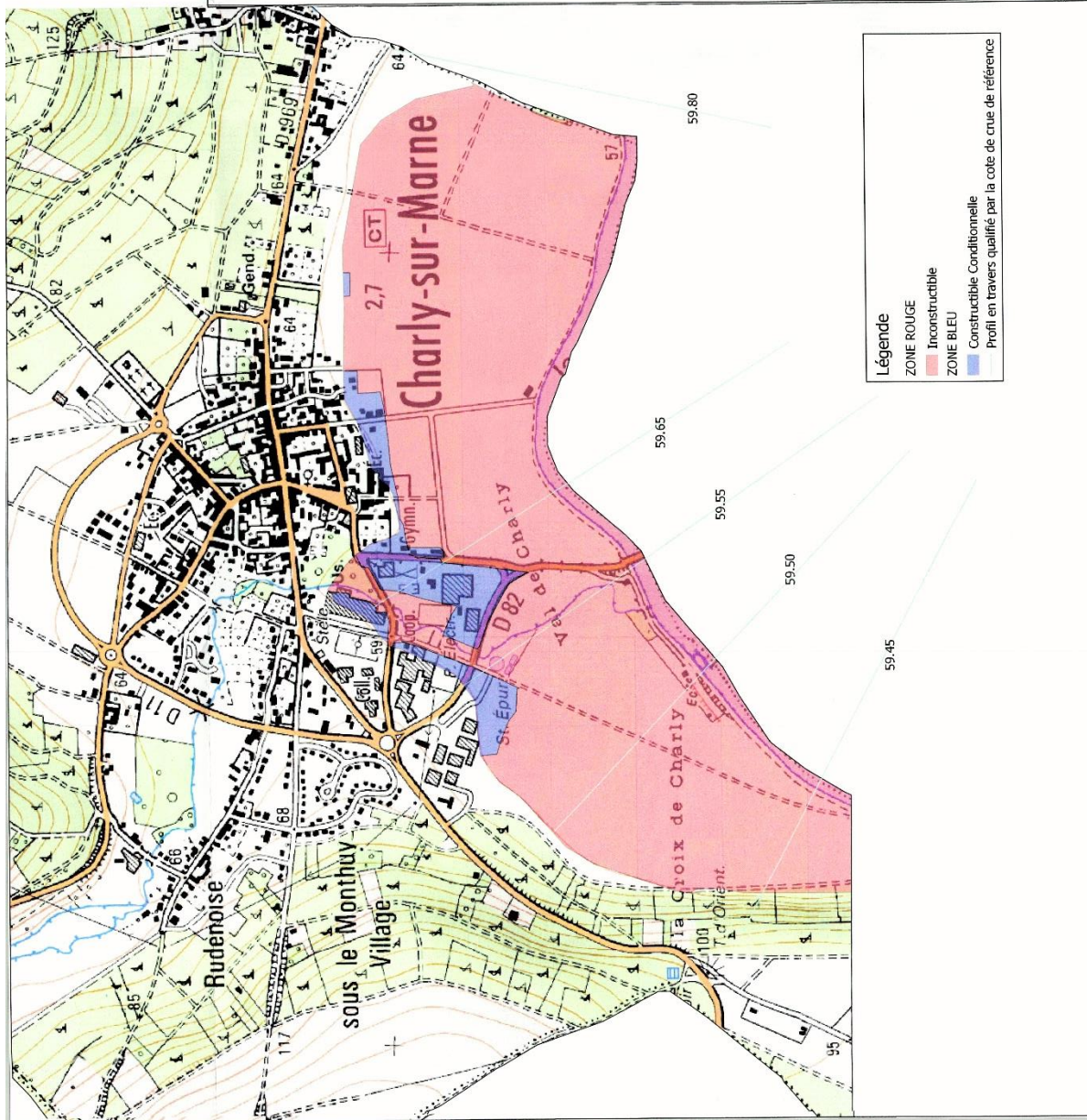
2- Il est recommandé, pour tous les bâtiments en zone inondable, d'identifier ou de créer :

- une zone refuge située au moins 50 centimètres au-dessus de la cote de crue centennale, et adaptée à l'occupation des locaux,
- une ouverture sur le toit, constamment libre d'accès, pour permettre d'attendre les secours ou de procéder le cas échéant à une évacuation.

Article 5.2 – recommandation applicable en zone blanche

Afin de ne pas aggraver les risques en aval, et conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et à la loi sur l'eau, il convient de maîtriser l'imperméabilisation des sols, maîtriser les phénomènes de ruissellement (en milieu urbain comme en milieu rural) par une bonne gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, ...), et maintenir les zones humides.





Unité
Prévention
des
Risques

Les dossiers

Département de l'Aisne

Modification du plan de prévention des risques d'inondations de la Vallée de la Marne

Commune de Charly-sur-Marne
Partie centre

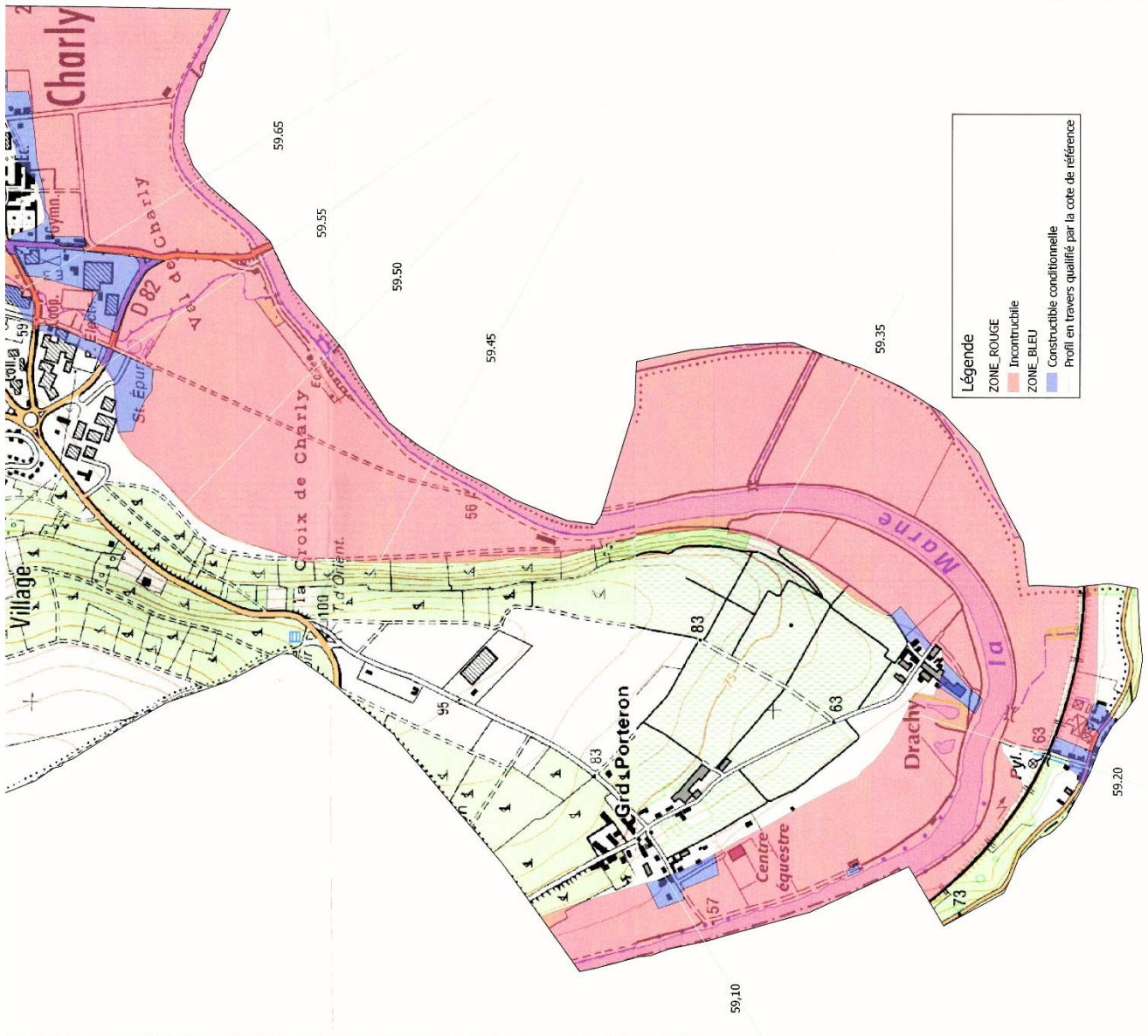
Carte de zonage réglementaire



Document
approuvé par le conseil
municipal le 14/06/2018
Copie conforme à l'original
Copie conforme à l'original

La pour être annexé à
L'arrêté préfectoral du
30 NOV. 2018
Le Préfet de l'Aisne
Nicolas BASSELER

Échelle 1:7'500



Les dossiers

Unité
Prévention
des
Risques

Département de l'Aisne

Modification du plan de prévention des risques d'inondations de la Vallée de la Marne

Commune de Charly-sur-Marne
Partie sud

Carte de zonage réglementaire



Novembre 2018
Projet de loi n° 1033
Constitutionnel

Il a pour objet d'apporter
des modifications au
plan de prévention des
risques d'inondation de la
Vallée de la Marne
30 NOV. 2018
Nicolas BASSELIER

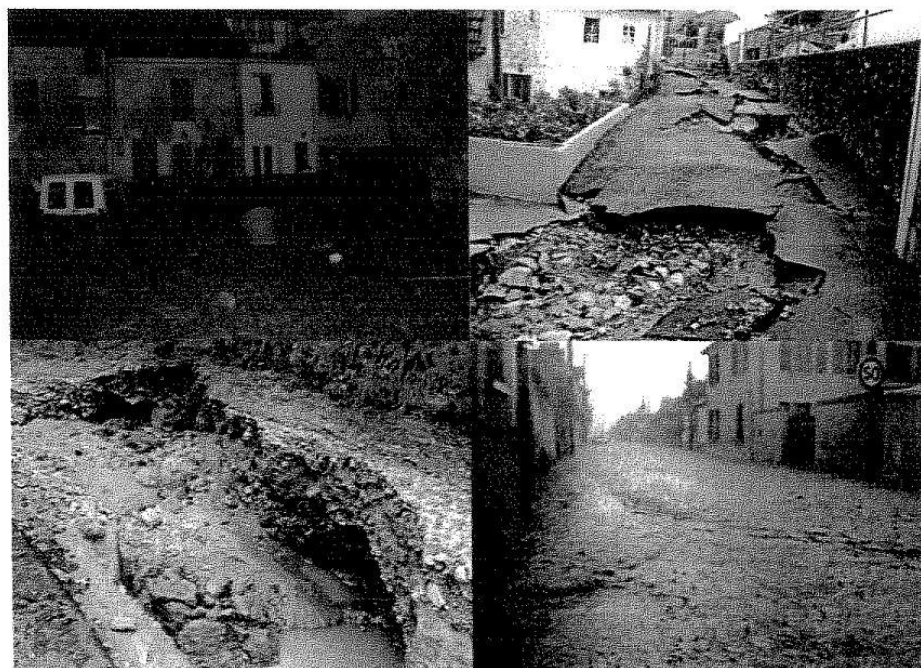
Échelle : 1:500

**Règlement et zonage du Plan de Prévention des
Risques Inondation et coulées de boue entre Charly
et Villiers-Saint-Denis approuvé par arrêté
préfectoral du 28 décembre 2012.**

Département de l'Aisne

Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de boue

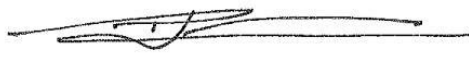
entre Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis



Règlement


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L' AISNE
Direction départementale
des territoires

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 28 DEC. 2012


Pierre BAYLE

1	Charte de la commune
2	Charte de la commune
3	Charte de la commune
4	Charte de la commune
5	Charte de la commune
6	Charte de la commune
7	Charte de la commune
8	Charte de la commune
9	Charte de la commune
10	Charte de la commune
11	Charte de la commune
12	Charte de la commune
13	Charte de la commune
14	Charte de la commune
15	Charte de la commune
16	Charte de la commune
17	Charte de la commune
18	Charte de la commune
19	Charte de la commune
20	Charte de la commune
21	Charte de la commune
22	Charte de la commune
23	Charte de la commune
24	Charte de la commune
25	Charte de la commune
26	Charte de la commune
27	Charte de la commune
28	Charte de la commune
29	Charte de la commune
30	Charte de la commune
31	Charte de la commune
32	Charte de la commune
33	Charte de la commune
34	Charte de la commune
35	Charte de la commune
36	Charte de la commune
37	Charte de la commune
38	Charte de la commune
39	Charte de la commune
40	Charte de la commune
41	Charte de la commune
42	Charte de la commune
43	Charte de la commune
44	Charte de la commune
45	Charte de la commune
46	Charte de la commune
47	Charte de la commune
48	Charte de la commune
49	Charte de la commune
50	Charte de la commune
51	Charte de la commune
52	Charte de la commune
53	Charte de la commune
54	Charte de la commune
55	Charte de la commune
56	Charte de la commune
57	Charte de la commune
58	Charte de la commune
59	Charte de la commune
60	Charte de la commune
61	Charte de la commune
62	Charte de la commune
63	Charte de la commune
64	Charte de la commune
65	Charte de la commune
66	Charte de la commune
67	Charte de la commune
68	Charte de la commune
69	Charte de la commune
70	Charte de la commune
71	Charte de la commune
72	Charte de la commune
73	Charte de la commune
74	Charte de la commune
75	Charte de la commune
76	Charte de la commune
77	Charte de la commune
78	Charte de la commune
79	Charte de la commune
80	Charte de la commune
81	Charte de la commune
82	Charte de la commune
83	Charte de la commune
84	Charte de la commune
85	Charte de la commune
86	Charte de la commune
87	Charte de la commune
88	Charte de la commune
89	Charte de la commune
90	Charte de la commune
91	Charte de la commune
92	Charte de la commune
93	Charte de la commune
94	Charte de la commune
95	Charte de la commune
96	Charte de la commune
97	Charte de la commune
98	Charte de la commune
99	Charte de la commune
100	Charte de la commune

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1.1 - CHAMP D'APPLICATION.....	3
1.2 - OBJET DES MESURES DE PRÉVENTION.....	3
1.3 - ADÉQUATION AVEC LE SDAGE ET AUTRES RÉGLEMENTATIONS :.....	3
1.4 - EFFETS DU PPR.....	4
1.5 - RÉVISION DU PPR.....	5
1.6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
1.7- DÉTERMINATION DU NIVEAU DE RÉFÉRENCE.....	6
1.8 - PROCÉDURE D'ALERTE.....	6
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE.....	7
ARTICLE 2.1 - INTERDICTIONS.....	7
ARTICLE 2.2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS.....	9
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ORANGE.....	12
ARTICLE 3.1 - INTERDICTIONS.....	12
ARTICLE 3.2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS.....	13
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE.....	15
ARTICLE 4.1 - INTERDICTIONS.....	15
A - Interdictions dans le cas d'une zone bleue « inondations par débordement de ru ».....	15
B - Interdictions dans le cas d'une zone bleue « ruissellement et coulées de boue ».....	16
ARTICLE 4.2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS.....	17
A - Autorisations en zone bleue « inondations par débordement de ru ».....	17
B - Autorisations en zone bleue « Ruissellement et Coulées de boue ».....	19
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLANCHE, AU TITRE DE SA PROXIMITÉ AVEC LES AUTRES ZONES.....	22
ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS ET MESURES OBLIGATOIRES POUR LE BÂTI EXISTANT.....	23
ARTICLE 7 - RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS.....	24
ARTICLE 7.1 - RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES.....	24
<i>Sous réserve des évolutions réglementaires.....</i>	24
A - Dans le cas d'une inondation par débordement de ru.....	24
B - Dans le cas d'un phénomène de ruissellement et coulée de boue.....	24
ARTICLE 7.2 - RECOMMANDATIONS APPLICABLES EN ZONE BLANCHE.....	25
<i>Sous réserve des évolutions réglementaires.....</i>	25
ARTICLE 7.3 - EFFETS NATURELS POSITIFS DES FORÊTS SUR L'EAU.....	26

Article 1 - Portée du règlement et dispositions générales

1.1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux communes de Charly sur Marne, Coupru, Pavant, Crouettes-sur Marne, Dompnin, Saulchery et Villiers Saint Denis dans le cadre du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations et coulées de boue (icb) entre Charly sur Marne et Villiers Saint Denis prescrit le 6 décembre 2004 par arrêté préfectoral.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, ce règlement définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

1.2 - Objet des mesures de prévention

Selon les textes réglementaires, le PPR a vocation à :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements réalisés, la sécurité des personnes et des biens ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables ou soumises aux coulées de boue ;
- Préserver les capacités d'écoulement des eaux pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont ou en aval, ce qui implique, entre autre, d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

A ce titre les mesures de prévention définies ci-après, destinées notamment à limiter les dommages sur les activités et biens existants et à éviter un accroissement des dommages dans le futur, consistent :

- Soit en des interdictions relatives à l'occupation des sols, afin de ne pas augmenter (ou créer) la vulnérabilité des biens et des personnes, et préserver les espaces limitant les risques et encore indemnes de toute urbanisation ;
- Soit en des mesures destinées à minimiser les dommages.

1.3 – Adéquation avec le SDAGE et autres réglementations :

Les communes concernées par le présent règlement appartiennent au bassin Seine-Normandie qui fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) approuvé par le préfet de Région Ile-de-France le 20 septembre 1996.

Ce document définit les grandes orientations dans le domaine de l'eau, qu'il s'agisse d'eaux superficielles ou d'eaux souterraines (préservation de la qualité ou de la quantité). Le **SDAGE** est destiné à être révisé périodiquement.

Une nouvelle version a été adoptée par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et approuvée par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Cette nouvelle version intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

En tant que document d'urbanisme élaboré par l'État, le plan de prévention des risques doit être compatible avec les orientations du **SDAGE**.

Dans le domaine des inondations, le **SDAGE** définit notamment les quatre orientations suivantes :

- o Protéger les personnes et les biens ;
- o Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves ;
- o Assurer une occupation du territoire permettant la conservation des zones naturelles d'expansion des crues ;
- o Assurer la cohérence des actions de prévention et de protection contre les inondations à l'échelle du bassin versant.

Les dispositions instaurées par le présent règlement n'empêchent pas l'application de celles de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, de la loi sur l'eau, ou de la loi relative au développement des territoires ruraux, et plus particulièrement celles concernant :

- o la maîtrise de l'imperméabilisation des sols ;
- o la maîtrise du ruissellement, en milieu urbain comme en milieu agricole ;
- o le maintien des zones humides.

Par ailleurs, parmi les études menées sur le bassin Seine-Normandie, un atlas des plus hautes eaux connues (PHEC) a été réalisé en 1996 sous l'égide de l'État. Cet atlas délimite, à l'échelle 1/25000ème et sur l'ensemble des cours d'eaux principaux du bassin, l'enveloppe des inondations les plus fortes.

1.4 - Effets du PPR

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé par arrêté municipal aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du PPR (soit à l'issue de la dernière des mesures de publicité de son approbation) conformément aux articles L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme. A défaut, le préfet se substitue au maire et dispose alors d'un délai d'un an. Dans tous les cas, les documents d'urbanisme devront être rendus cohérents avec les dispositions du PPR lors de la première révision suivant l'annexion.

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention précisées pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Conformément à l'article R562-5 du code de l'environnement, le PPR n'interdit pas les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments implantés antérieurement à son approbation, sauf s'ils augmentent les risques, en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

Les prescriptions du PPR concernent les biens existants antérieurement à la publication de l'acte l'approuvant et ne portent que sur des aménagements limités, liés avant tout à la sécurité publique. Le coût de ces prescriptions reste inférieur au seuil fixé par l'article R562-5 du code de l'environnement (seuil de 10% de la valeur vénale ou estimée des biens concernés à la date d'approbation du plan).

Conformément à l'article R562-5 du code de l'environnement, les prescriptions sur les biens existants devront être exécutées dans un délai de 5 ans après approbation du plan.

L'article L562-5 du code de l'environnement précise que le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPR approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni par des peines prévues à l'article L480-4 du code de l'urbanisme.

Enfin, en cas de non-respect du PPR, les modalités de couverture par les assurances des sinistres liés aux catastrophes naturelles peuvent être modifiées.

1.5 - Révision du PPR

Le PPR pourra être révisé selon la même procédure que son élaboration initiale, conformément aux dispositions de l'article R562-10 du code de l'environnement. Lorsque la révision n'est que partielle, les consultations et l'enquête publique ne sont effectuées que dans les communes concernées par les modifications.

1.6 – Division du territoire en zones

Le territoire inclus dans le périmètre du PPR est réglementé en quatre zones :

- Une **zone « rouge »** :

Elle inclut :

- Les zones les plus exposées, où les inondations par débordement de ru ainsi que les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques (phénomènes rapides, hauteur d'eau importante, vitesse d'écoulement importante).
- Les zones d'expansion des crues, quelque soit la hauteur d'eau. Il semble nécessaire de les préserver de toute urbanisation pour conserver les champs d'expansion naturelle des crues.

- Une **zone « orange »** :

Elle inclut les zones inondables où s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat. Le maintien de l'activité existante prévaut, son agrandissement peut être autorisé sous réserve de prescriptions particulières prenant en compte les risques d'inondations, de ruissellements et de coulées de boue. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité. En cas d'abandon d'activité, les dispositions applicables en zone orange s'orienteront vers les dispositions applicables en zone rouge.

- Une **zone « bleue »** :

Elle inclut les zones urbanisées inondables (par débordement de ru) ou exposées aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue (sauf degré d'exposition exceptionnel). Elle est vulnérable mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières. Ces zones bleues sont dites constructibles sous réserve de prescriptions et/ou de recommandations permettant de prendre en compte le risque.

- Une **zone « blanche »** :

Elle peut être bâtie ou non bâtie, et **n'est pas considérée comme exposée** par les phénomènes de débordement de ru ou de ruissellement et coulées de boue. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones. La zone blanche concerne par défaut les terrains n'appartenant pas aux autres zones.

Les zones rouge et bleue sont divisées en deux sous-parties caractérisées par des teintes différentes de façon à distinguer le risque d'inondations par débordement de ru du risque de ruissellements et coulées de boue.

1.7- Détermination du niveau de référence

Dans le cadre de la prévention, les éventuels aménagements autorisés doivent prendre en compte une cote de référence, jugée suffisante pour que les biens soient épargnés.

Le niveau de référence au-dessus du sol naturel de la parcelle concernée à retenir pour tout aménagement dans le champ des crues est 0,60 m.

En outre, l'enveloppe de la zone inondable ne traduit pas nécessairement le niveau maximum des eaux. Des niveaux supérieurs peuvent être observés lors de phénomènes largement exceptionnels.

Dans le cas d'une zone soumise aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue, le niveau de référence est fixé à 0,30 m au-dessus du Terrain Naturel (TN).

1.8 – Procédure d'alerte

Compte tenu de l'imprévisibilité et de la rapidité des phénomènes, il n'existe aucune procédure d'alerte pour ces types de phénomène. Seules les alertes émises par météo France peuvent parfois prévenir les phénomènes.

Article 2 - Dispositions applicables en zone rouge

Article	Intitulé des dispositions	Observations
2.1	Interdictions communes	A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 2.2
	Interdictions supplémentaires dans le cas « ruissellement et coulées de boue »	
2.2	Autorisations communes <u>sous conditions</u>	Sous réserve des prescriptions et mesures obligatoires pour le bâti existant développées à l'article 6

La zone rouge distingue le risque d'inondations par débordement de ru (rouge foncé) du risque du ruissellements et coulées de boue (rouge clair).

La zone rouge foncé recouvre les zones urbanisées ou non, particulièrement exposées où les inondations exceptionnelles sont redoutables en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau, durée de submersion). Ces inondations sont extrêmement rapides, ce qui conduit à adopter des mesures spécifiques. Cette zone comprend également les champs d'expansion des crues qui jouent un rôle important dans le stockage et l'écoulement de celles-ci.

La zone rouge clair recouvre les zones urbanisées ou non, particulièrement exposées où les phénomènes de ruissellement et coulées de boue sont redoutables en raison de l'intensité des paramètres physiques (pente forte, vitesse d'écoulement, ravinement..).

Il serait dangereux de permettre dans ces deux zones l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.

Article 2.1 – Interdictions

A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 2.2, sont interdits :

1 - Toutes nouvelles constructions soumises à permis de construire, déclaration préalable ou faisant l'objet d'un permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme, sauf dispositions visées à l'article 2.2.

2 - Toute nouvelle ouverture en cave ou sous-sol, susceptible d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, et **tout aménagement** à des fins de pièces habitables.

3 - Tout nouveau parc résidentiel de loisirs et tout nouveau terrain de camping. En cas de sinistre (quel qu'il soit), la reconstruction des habitations légères de loisirs et le remplacement des résidences mobiles de loisirs sont interdits.

4 - Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, autre que sur les terrains aménagés et autorisés avant la date d'approbation du PPR, ou sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5 - Les aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage.

6 - Les aires naturelles, terrains ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles (dont les caractéristiques générales sont définies dans l'arrêté du 11 janvier 1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes).

7 - Les **remblais, exhaussements du sol et digues** quel qu'en soit la nature et le volume, à l'exception des travaux nécessaires à l'entretien des parcelles viticoles et ceux visés à l'article 2.2-6.

8 - Les nouvelles **installations classées pour l'environnement** et l'extension de celles existantes, sauf :

- celles liées à un renouvellement de l'activité préexistante
- tous aménagements rendus nécessaires par les évolutions réglementaires
- les carrières dont l'ouverture est réglementée à l'article 2.2-9.

9 - **Le dépôt et le stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptibles d'être entraînés par les eaux**, à l'exception du bois de chauffage des particuliers, dans la limite de 20m³ et stocké à proximité du bâti.

10 - **Tout nouveau stockage de produits polluants ou dangereux**, quel qu'en soit le volume, sauf dans les conditions visées au 2.2-10 ou dans le cas particulier de corps de ferme existants équipés de locaux phytosanitaires dans cette zone, sécurisés ou en cours de sécurisation.

11 - **Toutes reconstructions**, après destruction totale ou partielle d'un bâtiment isolé, causée par un des phénomènes naturels étudiés, à l'exception de celles visées à l'article 2.2-4.

12 - **Toute excavation et toute création de plan d'eau**, quel qu'en soit le volume, à l'exception des carrières (dans les conditions visées par l'article 2.2-9), et des travaux visés à l'article 2.2-6.

13 - **Toute clôture** susceptible de modifier notablement les écoulements ou les ruissellements, et de réduire les champs d'expansion des crues. Par contre, les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue) sont également autorisées.

14 - **Toute installation nouvelle d'un poste de communication sensible** : poste technique (distribution de l'énergie: électricité, gaz, etc), poste de téléphonie ou de radiotéléphonie (pylône, baies techniques...).

15 - **Tout nouvel assainissement autonome par épandage**, autre que par tertre d'infiltration. Tout appareillage ou équipement connexe en amont du tertre et disposé dans le sol naturel devra être étanche à une submersion prolongée.

Interdictions supplémentaires dans le cas d'une zone rouge « ruissellement et coulées de boue » :

16 - **Toute nouvelle ouverture**, située à moins de 0,30 m du TN et orientée du côté des vecteurs de ruissellement ou faisant face aux coulées de boue.

17 - **Tout défrichement** sur une surface supérieure à 1 hectare.

Article 2.2 - Autorisations sous conditions

Peuvent être autorisés, sous réserve des prescriptions et mesures obligatoires pour le bâti existant développées à l'article 6 :

1 - Les **travaux d'entretien et de gestion** courants des biens et activités existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de suivre les prescriptions de l'article 2.2-13 et sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

2 - **L'aménagement et les changements d'affectation** des biens et constructions existants, et **les extensions** strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité, les vérandas, les appentis et les abris de jardin sous les conditions suivantes :

- o Ne pas aggraver les risques d'inondations et coulées de boue
- o Ne pas augmenter la population exposée ou, selon la faisabilité, mettre en œuvre tous les moyens possibles visant à réduire au maximum la vulnérabilité aux phénomènes naturels
- o Toute nouvelle emprise au sol doit être strictement inférieure à 20 m² et limitée à une seule fois non renouvelable par type d'usage, à compter de la date d'approbation du PPR ;
- o Toute nouvelle emprise au sol n'est autorisée que si la propriété est déjà bâtie ;
- o Toute nouvelle emprise au sol ne pourra être implantée à une distance inférieure à dix mètres des berges du ruisseau, à l'exception des constructions et installations liées à la voie d'eau ;
- o Ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution ;
- o Ne pas créer de nouvelles installations sanitaires (évier, lavabo, toilettes, douches, ...) vulnérables (risque de refoulement) ;
- o Mettre hors d'eau les réseaux électriques et téléphoniques ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 2.2-13.

3 - **La reconstruction d'un bâtiment, après sinistre provoqué par un phénomène différent de ceux étudiés dans le PPR, à condition** :

- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 2.2-13.

=> dans le cas débordement de ru :

- o De caler le niveau du plancher au-dessus **du niveau de référence** (TN+0,60 m) par construction sur merlon, vide sanitaire inondable ou pilotis.

=> dans le cas ruissellement coulées de boue :

- o Qu'aucune ouverture située à moins de 0,30 m du TN ne soit orientée du côté des vecteurs de ruissellement ou face aux coulées de boue ;
- o Que le premier niveau habitable soit situé à au moins 0,30 m au-dessus du TN.

4 - **La reconstruction des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain** (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques, reconnaissance de la valeur par l'Architecte des Bâtiments de France), sous réserve :

- o De réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 2.2-13.

5 - Les **constructions et extensions de bâtiments** directement liées aux mises aux normes des activités existantes sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, que leur vulnérabilité et leur impact sur les crues soient minimisés et que les prescriptions de l'article 2.2-13 soient respectées.

6 - Les **travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques d'inondations** pour les bâtiments existants ou destinés à réduire les conséquences des inondations **à l'échelle de la vallée** (par exemple digues, bassins de rétention...), sous réserve :

- o D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet ;
- o De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire ;
- o Que le projet soit porté par une collectivité compétente, une association foncière et/ou une association syndicale autorisée qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- o Que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'État compétents.

7 - Les **travaux** de construction ou d'aménagement d'**infrastructures de transport** (routières, ferroviaires), et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques, qu'ils prennent en compte les impératifs de l'écoulement des eaux, et que ces travaux fassent l'objet de mesures compensatoires le cas échéant.

8 - Les **nouvelles constructions et infrastructures d'intérêt général, l'extension et l'aménagement** de celles existantes, liées à l'acheminement et au traitement des eaux usées, ainsi qu'au captage et à la distribution de l'eau potable, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve de :

- o Prendre toutes les dispositions pour supprimer tout risque de pollution en période de crue ;
- o Minimiser l'impact sur l'écoulement des eaux ;
- o Rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux.

9 - **L'ouverture de nouvelles carrières, à condition** :

- o De démontrer la non-aggravation des risques en amont et en aval (étude d'impact réalisée au préalable) ;
- o De ne réaliser aucun endiguement ;
- o De démontrer qu'il n'y a aucun risque de capture du cours d'eau ;
- o Que les matériaux de découverte soient au minimum disposés en merlons parallèles au sens d'écoulement des eaux, voire évacués ;
- o Que les matériaux exploités soient évacués au fur et à mesure de leur extraction ;
- o Que l'exploitation n'induisse pas de remblais dans la zone réglementée ;
- o Que l'aménagement final minimise l'impact sur l'écoulement des eaux, notamment en limitant le plus possible le nombre et la superficie des éventuels plans d'eau résiduels et en orientant ceux-ci de manière à ce que leur plus grand axe soit perpendiculaire à l'écoulement des eaux ; le cas échéant, l'aménagement final pourra contribuer à la lutte contre les inondations (bassins de surstockage...), mais il devra alors être validé par les services de l'État compétents.

10 - Le **stockage existant de produits polluants ou dangereux**, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- o Quantités ou concentrations inférieures aux normes fixées ;
- o Stockage hors d'eau.

11 - **Les fouilles à titre archéologique** dans la mesure où elles sont réalisées de manière à minimiser d'éventuelles perturbations à l'écoulement des eaux.

12 - **La plantation et l'exploitation de bois, forêts ou haies, à condition** :

- De limiter autant que possible la création d'embâcles en recépant les arbres penchés ou déracinés en bordure de cours d'eau et en retirant les grosses branches et troncs qui seraient tombés à proximité ou dans le cours d'eau en zone rouge « débordement de ru » ;
- Que les chemins et méthodes d'exploitation prennent en compte l'écoulement des eaux, et permettent de le réduire en zone rouge « ruissellement et coulées de boue ».

13 - **Les matériaux susceptibles d'être atteints par les eaux** seront choisis pour **résister à une immersion prolongée**. Leur aptitude à l'emploi devra également être conservée après décrue :

- Traitement anti-corrosion des parties métalliques ;
- Pas de liant à base de plâtre ;
- Pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité ;
- Matériaux hydrofuges pour l'isolation ;
- Résistance à des affouillements, tassements ou érosions localisées.

14 - **Les parkings et gares routières à condition** qu'ils restent au niveau du terrain naturel. En outre, en zone inondable le revêtement doit être perméable à l'eau et adapté à une submersion temporaire. Les infrastructures associées (sauf bâtis soumis à permis de construire) sont également autorisées.

15 - **Les opérations d'aménagement et les constructions publiques d'intérêt général** permettant de valoriser de manière cohérente une enclave en zone urbaine, et sous les conditions suivantes :

- Le projet devra être porté par une collectivité territoriale compétente, qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- Le projet ne devra pas aggraver les inondations en amont et en aval ;
- La distance minimale d'implantation sera définie en fonction des contraintes du site, mais ne pourra pas être inférieure à 10 mètres des rives du ruisseau ;
- Pas d'hébergement permanent ou temporaire, ni de logement (sauf si nécessaire pour le gardiennage et le fonctionnement) ;
- Pas d'établissement recevant du public sensible, et notamment les établissements de types R (établissements d'enseignement et colonies de vacances) et U (établissements sanitaires) tels que définis par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié du ministère de l'intérieur ;
- Les constructions devront être réalisées sur pilotis ou utiliser toute autre technique ne perturbant pas le bon écoulement des eaux et permettant de maintenir le rôle d'expansion des crues du site ; des mesures compensatoires devront permettre d'annuler ou de tendre à annuler les conséquences hydrauliques de l'aménagement projeté (au minimum, le volume des champs d'expansion des crues amputé par les travaux devra être rétabli) ;
- Édifier le premier niveau utile et installer les équipements sensibles au-dessus du niveau de référence ;
- Prévoir les mesures d'évacuation adaptées pour l'ensemble des parties accessibles au public. Il devra y avoir au moins un accès non inondable pour chaque bâtiment.
- De suivre les prescriptions de l'article 2.2-13.

Article 3 - Dispositions applicables en zone orange

Article	Intitulé des dispositions	Observations
3.1	Interdictions	A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 3.2
3.2	Autorisations <u>sous conditions</u>	Sous réserve des prescriptions et mesures obligatoires pour le bâti existant développées à l'article 6

Elle inclut les zones inondables où s'exerce une activité économique, hormis les exploitations de carrières, **qui ne pourra être en aucun cas reconvertie en zone d'habitat**. Le maintien de l'activité existante prévaut. Son agrandissement, sous réserve de prescriptions particulières pour prendre en compte les risques d'inondations, de ruissellements et de coulées de boue, peut être autorisé. Le changement d'activité est permis. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour limiter la vulnérabilité.

En cas d'abandon d'activité, les dispositions applicables en zone orange seront remplacées par les dispositions applicables en zone rouge. La reprise d'activité en zone orange demeure cependant possible, dans ce cas les dispositions de la zone orange seront de nouveau applicables.

Article 3.1 – Interdictions

A l'exception des travaux et occupations du sol visées à l'article 3.2 sont interdits :

- 1 - **Toute habitation** à l'exception de celle visée à l'article 3.2-4.
- 2 - **Toute nouvelle ouverture et tout aménagement** en cave ou sous-sol, susceptible d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes (habitation, bureau, local technique, ...).
- 3 - **Tout parc résidentiel de loisirs, tout terrain de camping et tout emplacement « loisirs ».**
- 4 - **Les aires d'accueil et de grand passage** des gens du voyage.
- 5 - **Les remblais, les exhaussements du sol et digues**, quel qu'en soit le volume, à l'exception des travaux visés à l'article 3.2-7.
- 6 - **Toutes reconstructions**, après destruction totale ou partielle d'un bâtiment isolé causée par une crue, à l'exception de celles visées à l'article 3.2-5.
- 7 - **Toute excavation et toute création de plan d'eau**, quel qu'en soit le volume, à l'exception des carrières visées par l'article 3.2-11, et des travaux visés à l'article 3.2-7.
- 8 - **Toute clôture** susceptible de modifier notablement les écoulements ou les ruissellements, et de réduire les champs d'expansion des crues. Par contre, les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue) sont également autorisées.

Article 3.2 - Autorisations sous conditions

Sous réserve des prescriptions visées à l'article 6, sont autorisés :

1 - Les **travaux d'entretien et de gestion courants des activités existantes**, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de suivre les prescriptions de l'article 3.2-12 et sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

2 - **Le changement d'activité** sous les conditions suivantes :

- o La zone considérée doit rester une zone d'activité économique (en cas contraire, les dispositions applicables sont celles de la zone rouge) ;
- o Ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- o Ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution ;
- o Suivre les prescriptions de l'article 3.2-12.

3 - **L'extension d'une activité** sous réserve de la prise en compte du risque inondation dans les aménagements, de réduire au maximum la vulnérabilité des biens et des personnes, et que les prescriptions de l'article 3.2-12 soient respectées. Pour les nouveaux bâtiments isolés, le niveau du plancher devra être calé au-dessus du niveau TN + 0,60 m pour les zones soumises au risque d'inondations par débordement de ru et TN + 0,30 m pour les zones soumises au risque de ruissellements et coulées de boue par construction sur merlon, vide sanitaire inondable ou pilotis.

4 - **La création de logements** rendus indispensable à la surveillance du site (limité à un logement).

5 - **La reconstruction** après sinistre d'un bâtiment, à condition de :

- o Caler le niveau du plancher au-dessus du niveau TN + 0,60 m pour les zones soumises au risque d'inondations par débordement de ru et TN + 0,30 m pour les zones soumises au risque de ruissellements et coulées de boue par construction sur merlon, vide sanitaire inondable ou pilotis.
- o Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- o Ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette initiale ;
- o De respecter les prescriptions de l'article 3.2-12.

6 - **Les installations classées pour l'environnement, les constructions et les extensions** de bâtiments directement liées aux mises aux normes d'exploitations agricoles existantes sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, que leur vulnérabilité soit minimisée et de suivre les prescriptions de l'article 3.2-12. Pour les nouveaux bâtiments isolés, le niveau du plancher devra être calé au-dessus du niveau TN + 0,60 m pour les zones soumises au risque d'inondations par débordement de ru et TN + 0,30 m pour les zones soumises au risque de ruissellements et coulées de boue par construction sur merlon, vide sanitaire inondable ou pilotis.

7 - **Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation** pour les activités existantes (par exemple digues, bassins de rétention, ...), sous réserve :

- o D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet ;
- o D'un programme de gestion et de la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire ;
- o Que le projet soit porté par une collectivité compétente, une association foncière et/ou une association syndicale autorisée qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- o Que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'État compétents

8 - Le stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux, à condition :

- o Que les produits et matériaux non vulnérables et susceptibles d'être entraînés par les eaux soient lestés et arrimés, ou évacués en cas d'annonce de crue au-delà de la cote d'alerte ;
- o Que les produits et matériaux vulnérables soient placés au-dessus du niveau TN + 0,60 m pour les zones soumises au risque d'inondations par débordement de ru et TN + 0,30 m pour les zones soumises au risque de ruissellements et coulées de boue.

9 - Les travaux nécessaires à des opérations de traitement des pollutions résiduelles après disparition des activités sous réserve que le risque inondation soit pris en compte.

10 - Le stockage de produits polluants ou dangereux (tels qu'hydrocarbures, gaz, engrais liquides ou solides, pesticides,...) en quantités ou en concentrations inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation, doit-être réalisé hors d'atteinte de l'eau

11 - L'ouverture de nouvelles carrières, à condition :

- o De démontrer la non-aggravation du risque inondation en amont et en aval (étude d'impact réalisée au préalable) ;
- o De ne réaliser aucun endiguement ;
- o De démontrer qu'il n'y a aucun risque de capture du cours d'eau ;
- o Que les matériaux de découverte soient au minimum disposés en merlons parallèles au sens d'écoulement des eaux, voire évacués ;
- o Que les matériaux exploités soient évacués au fur et à mesure de leur extraction, ou du moins pas de stockage sur place entre le 1er octobre et le 31 mai, évacuation en cas d'alerte de crue en dehors de cette période ;
- o Que l'aménagement final minimise l'impact sur l'écoulement des eaux, notamment en limitant le plus possible le nombre et la superficie des éventuels plans d'eau résiduels et en orientant ceux-ci de manière à ce que leur plus grand axe soit perpendiculaire à l'écoulement des eaux. Le cas échéant, l'aménagement final pourra contribuer à la lutte contre les inondations (bassins de sur-stockage...), mais il devra alors être validé par les services de l'État compétents

12 - Les matériaux utilisés en dessous du niveau du niveau TN + 0,60 m pour les zones soumises au risque d'inondations par débordement de ru et TN + 0,30 m pour les zones soumises au risque de ruissellements et coulées de boue seront choisis pour résister à une immersion prolongée. Leur aptitude à l'emploi devra également être conservée après décrue :

- o Traitement anti-corrosion des parties métalliques ;
- o Pas de liant à base de plâtre ;
- o Pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité ;
- o Matériaux hydrofuges pour l'isolation ;
- o Résistance à des affouillements, tassements ou érosions localisées.

Article 4 - Dispositions applicables en zone bleue

Article	Intitulé des dispositions	Observations
4.1-A	Interdictions en zone bleue « débordement de ru »	A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 4.2
4.1-B	Interdictions en zone bleue « ruissellement et coulées de boue »	
4.2-A	Autorisations sous conditions en zone bleue « débordement de ru »	Sous réserve des prescriptions et mesures obligatoires pour le bâti existant développées à l'article 6
4.2-B	Autorisations sous conditions en zone bleue « ruissellement et coulées de boue »	

La zone bleue inclut les zones urbanisées exposées aux phénomènes d'inondations par débordement de ru (bleu foncé) ou aux phénomènes de ruissellements et coulées de boue (bleu clair), sauf degré d'exposition exceptionnel. Elle implique de ce fait la mise en œuvre de mesures de prévention administratives et techniques.

Elle est vulnérable au titre des inondations, ruissellements et coulées de boue mais les enjeux d'aménagement urbain sont tels qu'ils justifient des dispositions particulières.

Ces zones bleues sont dites constructibles sous réserve de prescriptions et/ou de recommandations permettant de prendre en compte les risques.

Article 4.1 – Interdictions

A - Interdictions dans le cas d'une zone bleue « inondations par débordement de ru »

A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 4.2.A, sont interdits :

1 - **Tout nouveau sous-sol et toute nouvelle ouverture** susceptible d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. et **tout aménagement de cave ou de sous-sol** à des fins de pièces habitables.

2 - **Tout nouveau parc résidentiel de loisirs** et **tout nouveau terrain de camping**. En cas de sinistre (quel qu'il soit), la reconstruction des habitations légères de loisirs et le remplacement des résidences mobiles de loisirs sont interdits.

3 - Le **stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs**, autre que sur les terrains aménagés et autorisés avant la date d'approbation du PPR, ou sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4 - Les **aires d'accueil et les aires de grand passage** des gens du voyage.

5 - Les **aires naturelles**, terrains ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles (dont les caractéristiques générales sont définies dans l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes) .

6 - Les **nouveaux établissements recevant du public (ERP)** des types suivants (définis par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié) : J (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées), O (hôtels et pensions de famille), R (établissements d'enseignement, colonies de vacances), U (établissements de soins), PS (parcs de stationnement couverts) et GA (gares).

7 - **Les remblais, exhaussements du sol, et digues** quel qu'en soit la nature et le volume, à l'exception de ceux en relation directe avec les occupations du sol autorisées par l'article 4.2.A-7 et des travaux nécessaires à l'entretien des parcelles viticoles.

8 - **Les nouvelles installations classées pour l'environnement**, sauf :

- o les renouvellements d'installations existantes ou les demandes soumises à une nouvelle rubrique liée à une activité existante
- o tous aménagements rendus nécessaires par les évolutions réglementaires
- o les carrières dont l'ouverture est réglementée à l'article 4.2.A-10.

9 - **Le dépôt ou le stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptibles d'être entraînés par les eaux**, à l'exception du bois de chauffage des particuliers, dans la limite de 20m³ et stocké à proximité du bâti, et des dépôts nécessaires à l'activité agricole.

10 - **Tout nouveau stockage de produits polluants ou dangereux**, quel qu'en soit le volume, sauf dans les conditions visées au 4.2.A-11 ou dans le cas particulier d'activités économiques existantes équipées de locaux phytosanitaires dans cette zone, sécurisés ou en cours de sécurisation (article 6).

11 - **Toutes reconstructions**, après destruction totale ou partielle d'un bâtiment isolé, causée par un des phénomènes naturels étudiés, à l'exception de celles visées à l'article 4.2.A-4.

12 - **Toute excavation et toute création de plan d'eau**, quel qu'en soit le volume, à l'exception des carrières (dans les conditions visées par l'article 4.2.A-10), et des travaux visés à l'article 4.2.A-7.

13 - **Toute clôture** susceptible de modifier notablement les écoulements et de réduire les champs d'expansion des crues. Par contre, les clôtures de type 5 fils (maximum) sans grillage, avec piquets espacés de plus de trois mètres et sans saillie de fondation, ainsi que les clôtures mobiles (pouvant être retirées en cas de crue) sont également autorisées.

14 - **Toute installation nouvelle d'un poste de communication sensible** : poste technique (distribution de l'énergie: électricité, gaz, etc), poste de téléphonie ou de radiotéléphonie (pylône, baies techniques...).

16 - **Toute nouvelle création d'assainissement autonome par épandage**, autre que par tertre d'infiltration, à l'exception des mises aux normes des installations existantes. Pour les nouvelles installations, tout appareillage ou équipement connexe en amont du tertre et disposé dans le sol naturel devra être étanche à une submersion prolongée.

B - Interdictions dans le cas d'une zone bleue « ruissellement et coulées de boue »

A l'exception des travaux ou occupations du sol visés à l'article 4.2.B, sont interdits :

1 - **Toute nouvelle ouverture**, située à moins de 0,30 m du TN et orientée du côté des vecteurs de ruissellement ou faisant face aux coulées de boue.

2 - **Les remblais, les exhaussements du sol, et digues généralisés à la parcelle**, à l'exception des carrières (dans les conditions visées par l'article 4.2.B-11), des travaux visés à l'article 4.2.B-7 et ceux nécessaires à l'entretien des parcelles viticoles.

Article 4.2 - Autorisations sous conditions

A - Autorisations en zone bleue « inondations par débordement de ru »

Peuvent être autorisés, sous réserve de conditions particulières et des dispositions applicables aux biens existants développées à l'article 6 :

1 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de suivre les prescriptions de l'article 4.2.A-14 et sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

2 - L'aménagement et les changements d'affectation des constructions existantes, les constructions nouvelles, l'extension de bâtiments, sous les conditions suivantes :

- o Ne pas aggraver le risque d'inondation.
- o Interdiction d'aménagement de type sous-sol, cave...
- o Toute nouvelle emprise au sol ne pourra être implantée à une distance inférieure à 10 mètres des berges de rivières, à l'exception de celle inférieure à 20 m² et attenante au bâti existant dont la distance pourra être réduite à 5 mètres des berges, et à l'exception des constructions ou des installations liées à la voie d'eau.
- o Ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.
- o L'axe principale de la construction sera orienté de manière à assurer un bon écoulement des eaux.
- o De caler le niveau du plancher des nouvelles constructions d'une emprise au sol supérieur à 20 m², à TN +0,60 m par construction sur merlon, vide sanitaire inondable, ou pilotis, sauf dans le cas de prescriptions contraires (imposée par les services de l'État compétents) liées aux effets d'une servitude d'inscription des monuments historiques inscrits ou classés.
- o Ne pas créer de nouvelle installation sanitaire (évier, lavabo, toilettes, douches, ...) inondable (risque de refoulement), soit en dessous du niveau de référence: TN + 0,60 m.
- o Ne pas aggraver le risque d'inondation.
- o Les fondations devront prendre en compte l'hydromorphie des terrains et y être adaptées (résistance aux affouillements, tassements et érosions) ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 4.2.A-14.

3 - La reconstruction d'un bâtiment, après sinistre provoqué par un phénomène différent de ceux étudiés dans le PPR, à condition :

- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette ;
- o De caler le niveau du plancher au-dessus du niveau de référence (TN+0,60 m) par construction sur merlon, vide sanitaire inondable ou pilotis ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 4.2.A-14.

4 - La reconstruction des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques, reconnaissance de la valeur par l'Architecte des Bâtiments de France), sous réserve :

- o De réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette ;
- o De suivre les prescriptions de l'article 4.2.A-14.

5 - Les **constructions et extensions de bâtiments** directement liées aux mises aux normes des activités existantes sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, que leur vulnérabilité et leur impact sur les crues soient minimisés et que les prescriptions de l'article 4.2.A-14 soient respectées.

6 - Les **travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures de transport** (routières, ferroviaires), et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques d'inondations, qu'ils prennent en compte les impératifs de l'écoulement des crues, et que ces travaux fassent l'objet de mesures compensatoires le cas échéant.

7 - Les **travaux et installations destinés à réduire** les conséquences des risques d'inondations pour les bâtiments existants ou destinés à réduire les conséquences des inondations **à l'échelle de la vallée** (par exemple digues, bassins de rétention...), sous réserve :

- o D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet ;
- o De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire ;
- o Que le projet soit porté par une collectivité compétente, une association foncière et/ou une association syndicale autorisée qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- o Que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'État compétents.

8 - Les **nouvelles constructions et infrastructures d'intérêt général, l'extension et l'aménagement** de celles existantes, liées à l'acheminement et au traitement des eaux usées, ainsi qu'au captage et à la distribution de l'eau potable, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve de :

- o Prendre toutes les dispositions pour supprimer tout risque de pollution en période de crue ;
- o Minimiser l'impact sur l'écoulement en période de crues ;
- o Rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par les travaux.

9 - La **création de serres** sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des embâcles.

10 - L'**ouverture de nouvelles carrières**, à condition :

- o De démontrer la non-aggravation des risques en amont et en aval (étude d'impact réalisée au préalable) ;
- o De ne réaliser aucun endiguement ;
- o De démontrer qu'il n'y a aucun risque de capture du cours d'eau ;
- o Que les matériaux de découverte soient au minimum disposés en merlons parallèles au sens d'écoulement des eaux, voire évacués ;
- o Que les matériaux exploités soient évacués au fur et à mesure de leur extraction ;
- o Que l'exploitation n'induisse pas de remblais dans la zone réglementée ;
- o Que l'aménagement final minimise l'impact sur l'écoulement des eaux, notamment en limitant le plus possible le nombre et la superficie des éventuels plans d'eau résiduels et en orientant ceux-ci de manière à ce que leur plus grand axe soit perpendiculaire à l'écoulement des eaux ; le cas échéant, l'aménagement final pourra contribuer à la lutte contre les inondations (bassins de sur-stockage...), mais il devra alors être validé par les services de l'État compétents.

11 - Le **stockage existant de produits polluants ou dangereux**, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- o Quantités ou concentrations inférieures aux normes fixées ;
- o Stockage hors d'eau.

12 - **Les fouilles à titre archéologique** dans la mesure où elles sont réalisées de manière à minimiser d'éventuelles perturbations à l'écoulement des eaux.

13 - **La plantation et l'exploitation de bois, forêts ou haies**, à condition de limiter autant que possible la création d'embâcles en recépant les arbres penchés ou déracinés en bordure de cours d'eau et en retirant les grosses branches et troncs qui seraient tombés à proximité ou dans le cours d'eau.

14 - **Les matériaux susceptibles d'être atteints par les eaux** seront choisis pour **résister à une immersion prolongée**. Leur aptitude à l'emploi devra également être conservée après décrue :

- o Traitement anti-corrosion des parties métalliques ;
- o Pas de liant à base de plâtre ;
- o Pas de revêtement de sols ou de murs sensibles à l'humidité ;
- o Matériaux hydrofuges pour l'isolation ;
- o Résistance à des affouillements, tassements ou érosions localisés.

15 - **Les parkings et gares routières** à condition qu'ils restent au niveau du terrain naturel, que le revêtement soit perméable à l'eau et adapté à une submersion temporaire ; les infrastructures associées (sauf bâtis soumis à permis de construire) sont également autorisées

B - Autorisations en zone bleue « Ruissellement et Coulées de boue »

Peuvent être autorisés, sous réserve de conditions particulières et des dispositions applicables aux biens existants développées à l'article 6 :

1 - Les **travaux d'entretien et de gestion** courants des biens et activités existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.

2 - **L'aménagement et les changements d'affectation** des biens et constructions existants sous réserve de ne pas augmenter les risques de nuisances ou de pollution.

3 - **La reconstruction d'un bâtiment, après sinistre provoqué par un phénomène différent de ceux étudiés dans le PPR**, à condition :

- o Qu'aucune ouverture située à moins de 0,30 m du TN ne soit orientée du côté des vecteurs de ruissellement ou face aux coulées de boue ;
- o Que le premier niveau habitable soit situé à au moins 0,30 m au-dessus du TN ;
- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette.

4 - **La reconstruction des édifices présentant un caractère patrimonial ou architectural certain** (classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques, reconnaissance de la valeur par l'Architecte des Bâtiments de France), sous réserve :

- o De réduire la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- o De ne pas augmenter la surface hors œuvre brute ni la surface hors œuvre nette.

5 - **Les constructions et extensions de bâtiments** directement liées aux mises aux normes des activités existantes sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, et que leur vulnérabilité et leur impact sur les phénomènes naturels soient minimisés.

6 - Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures de transport (routières, ferroviaires), et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques, qu'ils prennent en compte les impératifs de l'écoulement des eaux, et que ces travaux fassent l'objet de mesures compensatoires le cas échéant.

7 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques étudiés pour les bâtiments existants ou **à l'échelle de la vallée** (par exemple digues, bassins de rétention...), sous réserve :

- o D'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet ;
- o De la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire ;
- o Que le projet soit porté par une collectivité compétente, une association foncière et/ou une association syndicale autorisée qui en assurera la mise en place et la gestion ;
- o Que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'État compétents.

8 - Les nouvelles constructions et infrastructures d'intérêt général, l'extension et l'aménagement de celles existantes, liées à l'acheminement et au traitement des eaux usées, ainsi qu'au captage et à la distribution de l'eau potable, à condition qu'il n'y ait pas d'alternative technique et/ou financière satisfaisante, et sous réserve de :

- o Prendre toutes les dispositions pour supprimer tout risque de pollution lors d'écoulements importants ;
- o Minimiser l'impact sur l'écoulement des eaux.

9 - Les fouilles à titre archéologique dans la mesure où elles sont réalisées de manière à minimiser d'éventuelles perturbations à l'écoulement des eaux.

10 - Les aires naturelles, terrains ayant vocation à être implantés dans les espaces naturels, notamment agricoles (dont les caractéristiques générales sont définies dans l'arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes), **les aires d'accueil et de grand passage** des gens du voyage.

11 - L'ouverture de nouvelles carrières, à condition :

- o De démontrer la non-aggravation des risques en amont et en aval (étude d'impact réalisée au préalable) ;
- o De ne réaliser aucun endiguement ;
- o De démontrer qu'il n'y a aucun risque de capture du cours d'eau ;
- o Que les matériaux de découverte soient au minimum disposés en merlons parallèles au sens d'écoulement des eaux, voire évacués ;
- o Que les matériaux exploités soient évacués au fur et à mesure de leur extraction ;
- o Que l'exploitation n'induisse pas de remblais dans la zone réglementée ;
- o Que l'aménagement final minimise l'impact sur l'écoulement des eaux, notamment en limitant le plus possible le nombre et la superficie des éventuels plans d'eau résiduels et en orientant ceux-ci de manière à ce que leur plus grand axe soit perpendiculaire à l'écoulement des eaux ; le cas échéant, l'aménagement final pourra contribuer à la lutte contre les inondations (bassins de sur-stockage...), mais il devra alors être validé par les services de l'État compétents.

12 - **Tout nouveau stockage de produits polluants ou dangereux**, pour les activités économiques existantes déjà équipées de locaux phytosanitaires ou sécurisés ou en cours de sécurisation, ou sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- o Quantités ou concentrations inférieures aux normes fixées ;
- o Stockage hors d'eau.

13 - **Le dépôt et le stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptibles d'être entraînés par les eaux** à condition qu'ils soient stockés hors d'atteinte de l'eau. Cette condition ne s'applique pas aux dépôts nécessaires à l'activité agricole.

14 - **La plantation et l'exploitation de bois, forêts ou haies** à condition que les chemins et les méthodes d'exploitation prennent en compte l'écoulement des eaux, et permettent de le réduire en amont.

15 - **Les nouvelles ouvertures** situées à moins de 0,30 m du TN à condition qu'elles :

- o Ne s'orientent pas du côté des vecteurs de ruissellement ;
- o Ne se situent pas face à l'axe d'écoulement des boues.

16 - **Les nouveaux établissements recevant du public (ERP)** des types suivants (définis par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié) : J (structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées), O (hôtels et pensions de famille), R (établissements d'enseignement, colonies de vacances), U (établissements de soins), PS (parcs de stationnement couverts) et GA (gares), sous réserve du respect de certaines prescriptions :

- o De ne pas augmenter la vulnérabilité aux phénomènes naturels ;
- o Qu'aucune ouverture ne soit orientée du côté des vecteurs de ruissellement ou face aux coulées de boue ;
- o Que le premier niveau habitable soit situé à au moins 0,30 m au-dessus du TN.

17 - **Toute installation nouvelle d'un poste de communication sensible** : poste technique (distribution de l'énergie: électricité, gaz, etc), poste de téléphonie ou de radiotéléphonie (pylône, baies techniques...) à condition qu'il soit hors d'eau. Les fondations de pylônes ne devront pas faire saillie et les locaux techniques devront être construits au-dessus du niveau TN + 0,30 m. Les remblais sont interdits.

18 - **Les parkings** à condition qu'ils restent au niveau du terrain naturel

19 - **Les constructions neuves** sous réserve :

- o ne pas réaliser d'ouvertures situées sous le niveau TN + 0,30 m et orientées du côté des vecteurs de ruissellement
- o Impact minime sur les écoulements préférentiels ;
- o Hauteur minimale du rez-de chaussée : au moins TN + 0,30 m.

20 - **La création de plan d'eau** sous les conditions suivantes :

- o Nombre et surface limités ;
- o Implantation sous réserve de la prise en compte de l'écoulement des eaux ;
- o Que le projet fasse l'objet d'une validation par les services de l'État compétents.

21 - **Les clôtures** à condition qu'elles ne perturbent pas les ruissellements. Les clôtures de pâture et d'élevage à condition qu'elles soient constituées au maximum de 5 fils barbelés sans grillage, avec poteaux espacés d'au moins 4 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel et les clôtures mobiles pouvant être retirées en cas d'alerte météorologique (de pluie ou de crue) sont également autorisées. »

Article 5 - Dispositions applicables en zone blanche, au titre de sa proximité avec les autres zones

C'est une zone sans occupation du sol prépondérante, elle peut être bâtie ou non bâtie, **et n'est pas considérée comme exposée par les phénomènes de débordement de ru, ruissellement et coulées de boue**. Cependant, quelques dispositions doivent y être respectées, notamment au titre de sa proximité avec les autres zones.

La zone blanche concerne par défaut les terrains figurant sur les documents graphiques n'appartenant pas aux autres zones, situés soit en périphérie de ces zones, soit au milieu de ces zones.

Dispositions au titre de sa proximité avec les autres zones :

- Tout maître d'ouvrage d'un aménagement en zone blanche, situé à proximité d'une zone inondable rouge, bleue ou orange, s'assure que celui-ci se trouve effectivement hors d'atteinte de l'eau. Dans le cas contraire, y rattacher les dispositions visées pour la zone bleue. Faire particulièrement attention aux sous-sols et aux ouvertures qui peuvent facilement devenir vulnérables.
- Les collectivités devront, conformément à la réglementation en vigueur (L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales), réaliser les études utiles à la maîtrise des eaux pluviales sur leur territoire.
- Avec l'appui de ces études, toute nouvelle construction devra faire l'objet de mesures de maîtrise des eaux pluviales avec si possible une des solutions suivantes:
 - - Infiltration si le sol le permet ;
 - - Rétention / stockage dans le cas contraire.

Article 6 – Prescriptions et mesures obligatoires pour le bâti existant

Les prescriptions suivantes s'appliquent également aux biens futurs mais aussi pour les biens existants dans un délai de 5 ans (conformément à l'article R562-5 du code de l'environnement) :

1 - Dans les zones de débordement de rus, munir les réseaux eaux usées et/ou pluviaux d'un dispositif anti-retour ou d'une vanne permettant d'isoler de l'extérieur.

2 - Pour les organismes gestionnaires des réseaux (électricité, téléphone, gaz), obligation de se mettre en conformité avec les dispositions suivantes :

- o Isoler et protéger les réseaux des effets de l'immersion ;
- o Installer hors d'atteinte de l'eau les armoires téléphoniques, les transformateurs électriques ou tout matériel sensible ;
- o Équiper d'une mise hors service automatique les réseaux de gaz, d'électricité et de téléphone.

3 - Installer hors d'atteinte de l'eau les équipements sensibles existants et déplaçables uniquement à l'occasion de leur renouvellement ou de travaux : réseaux, équipements et appareils électriques, électroniques ou téléphoniques, installations de chauffage...

4 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants doivent se conformer aux prescriptions relatives à la sécurité (notamment vis à vis des inondations) établies par le décret n°94-614 du 13 juillet 1994. Les résidences mobiles de loisirs et les caravanes doivent, par définition, rester mobiles. En cas de crue, leur évacuation doit être prévue par une procédure appropriée.

5 - Le stockage existant de produits polluants ou dangereux (tels qu'hydrocarbures, gaz, engrais liquides ou solides, pesticides...) en quantités ou en concentrations inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation, doit-être réalisé hors d'atteinte de l'eau.

6- Obligation pour les gestionnaires d'assurer annuellement l'entretien des moyens de protection, des ouvrages de protection, des grilles avaloirs, des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, des rus, des fossés, etc.

Article 7 – Recommandations applicables aux biens existants

Article 7.1 – Recommandations applicables aux zones inondables

Sous réserve des évolutions réglementaires

A - Dans le cas d'une inondation par débordement de ru

Recommandations générales

- o Entretien régulier des ouvrages hydrauliques (buses, dalots ...) afin d'éviter leur engravement ;
- o Les clôtures devront être conçues et réalisées de manière à gêner au minimum l'écoulement des eaux.
- o Mise en place de bandes enherbées de 5 mètres le long des cours d'eau pour les parcelles agricoles adjacentes à ceux-ci dans le cadre de la directive nitrates.
- o Développer les ripisylves le long des cours d'eau, qui en tant que zone tampon, absorbent et stockent les eaux, permettent et diminuent l'expansion des crues, et limitent l'érosion des berges.

Par ailleurs, il existe certaines mesures agro-environnementales (MAE) qui permettent de limiter l'aléa inondation. Les MAE recouvrent toutes les mesures mises en place dans l'union européenne dans le cadre de la PAC (Politique Agricole Commune), en contrepartie de versements aux agriculteurs volontaires. La création ou la restauration de bandes enherbées le long de cours d'eau font partie des MAE.

Recommandations concernant les constructions existantes

- o Les ouvertures susceptibles d'être atteintes par les eaux seront équipées de dispositifs de fermetures empêchant l'eau de pénétrer dans les bâtiments.
- o De manière générale, se situer à 0,60 m au-dessus du TN pour la construction du premier plancher.

B - Dans le cas d'un phénomène de ruissellement et coulée de boue

Recommandations générales

Agriculture :

- o Travail de la terre perpendiculairement à la pente ;
- o Passage si possible des parcelles monocultures existantes à du multi-parcellaire avec alternance des types de culture.
- o Maintien ou création de bandes enherbées entre les vignes et en aval des parcelles
- o Restauration et maintien (entretien) des haies et du bocage

Par ailleurs, il existe certaines mesures agro-environnementales (MAE) qui permettent de limiter l'aléa ruissellements et coulées de boue. La restauration et le maintien (entretien) des haies et du bocage et la prime herbagère agri-environnementale (PHAE) sont des MAE.

De même, les Cultures Intermédiaires Pièges à Nitrates (CIPAN) sont extrêmement intéressantes pour limiter les phénomènes de ruissellement et coulées de boue. Les CIPAN sont des inter-cultures mises en place pour intercepter l'azote minéralisé pendant l'été dans le sol, ainsi l'implantation d'une culture intermédiaire qui couvre le sol à l'automne est une stratégie intéressante sur le plan environnemental en limitant les phénomènes d'érosion. Les CIPAN peuvent être mises en place, soit suite à la directive nitrate, soit dans le cadre de Contrat d'Agriculture Durable (CAD).

Aménagements envisageables :

- o Ouvrages publics : Création de digues, de haies, de bassins de stockage des matériaux en travers des axes d'écoulement ;
- o Créations de bassins de stockage des eaux et des matériaux en amont des villages, quand cela est possible (espaces tampons) ;
- o Gestion des eaux de ruissellement en privilégiant la définition de parcours à moindre dommage dans les zones urbanisées ;
- o Adapter le réseau de collecte des eaux pluviales aux aménagements ;
- o Maîtriser l'imperméabilisation des terrains.
- o Réflexion dans les aménagements fonciers.
- o Maintien ou création de bandes enherbées le long des chemins ou routes

Entretien :

- o Pour les communes concernées, veiller à un entretien régulier des ouvrages de protection existants par un maître d'ouvrage pérenne public ou privé.

Recommandations concernant les constructions existantes

- o Renforcement des structures ou mise en place de déflecteurs protégeant le bâtiment (sous réserve de ne pas aggraver le risque pour le voisinage).
- o Rendre étanches les ouvertures existantes situées à moins de 0,30 m du TN et orientées du côté des vecteurs de ruissellement.
- o De manière générale, se situer à 0,30 m au-dessus du TN pour la construction du premier plancher.

Article 7.2 – Recommandations applicables en zone blanche

Sous réserve des évolutions réglementaires

Afin de ne pas aggraver les risques en aval, et conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales et à la loi sur l'eau, il convient de **maîtriser l'imperméabilisation des sols**, maîtriser les phénomènes de ruissellement (en milieu urbain comme en milieu rural) par une bonne gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention...) et de **maintenir les zones humides**.

Article 7.3 – Effets naturels positifs des forêts sur l'eau

Il convient d'insister sur la nécessité de préserver les forêts qui jouent un rôle primordial vis à vis de l'eau. C'est notamment le cas des boisements qui vont limiter le ruissellement, mais aussi atténuer les phénomènes d'érosion, limiter les impacts des débordements de cours d'eau et favoriser la qualité de l'eau par prélèvement racinaire des nitrates, phosphates, matières en suspension et autres polluants.

Cette recommandation s'applique aux zones directement exposées au risque d'inondation mais également à la zone blanche.

Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue de Charly Villiers St Denis

Commune de Charly

Zone Réglementaire

Vu pour être annexé à
l'arrêté du 28 DEC 2012



Pierre BAYLE

Date: Août 2012
Cartographie: IGN (au 1:50,000)
Cartographie: 2007/08
Mairie de Charly Villiers St Denis
Mairie de Charly Villiers St Denis

Echelle: 1/10000

RISQUES INONDATION

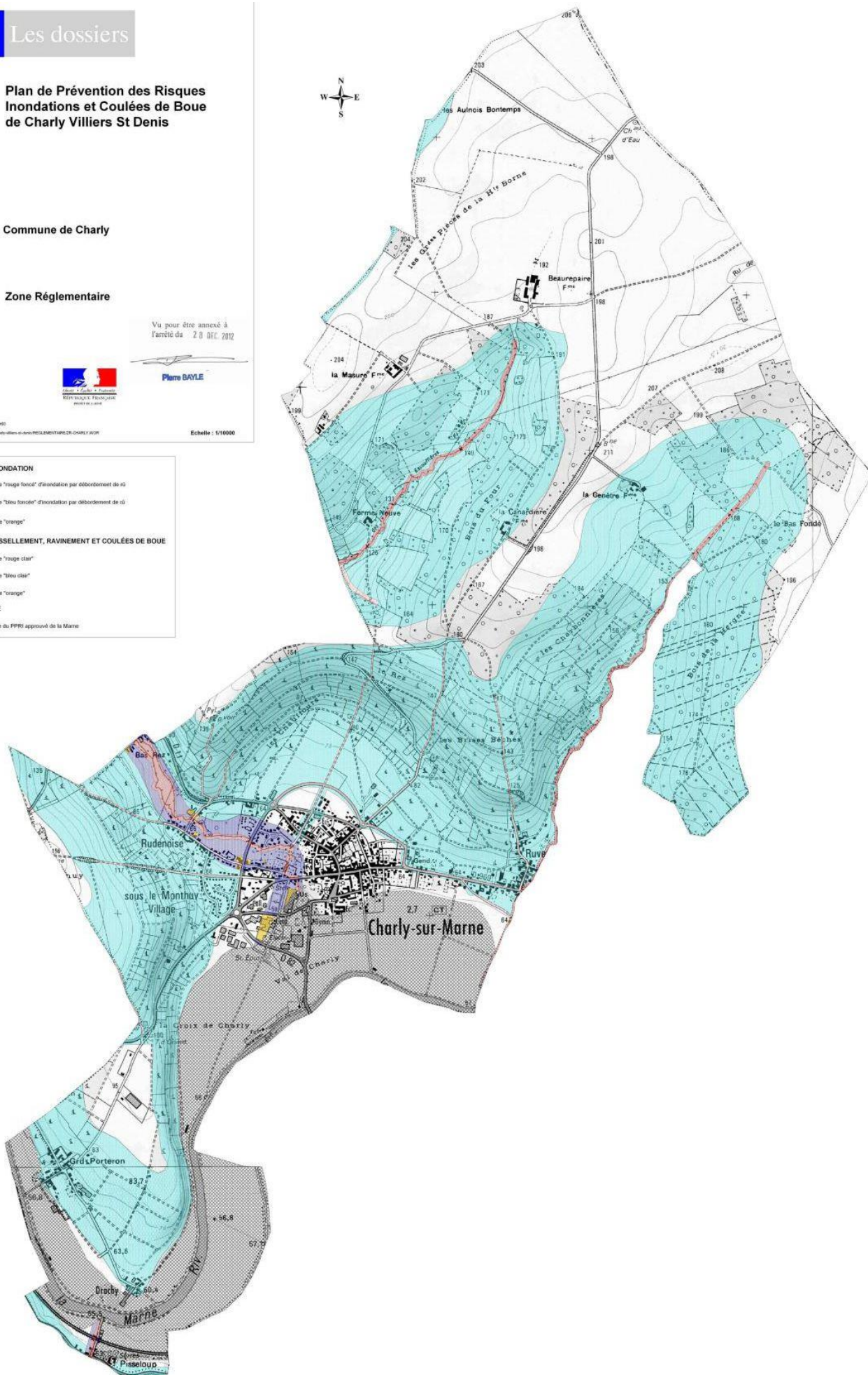
- Zone "rouge foncé" d'inondation par débordement de rû
- Zone "bleu foncé" d'inondation par débordement de rû
- Zone "orange"

RISQUE RUISSELLEMENT, RAVINEMENT ET COULÉES DE BOUE

- Zone "rouge clair"
- Zone "bleu clair"
- Zone "orange"

PPRI MARNE

- Zone du PPRI approuvé de la Marne



Règlement

Plan Local d'Urbanisme de CHARLY-SUR-MARNE