

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée aux activités de camping.

La zone est concernée par les zones rouge et marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

Article UE1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales,
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les constructions et installations à usage de commerces,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

Dans la zone UE :

Sont interdits dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés,
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Dans la zone UE:

Sont interdits dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, dans la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés.
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue,
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre,
- L'aménagement de terrains permettant l'accueil des gens du voyage
- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Article UE2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles respectent les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- les installations et travaux divers, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone et de respecter les obligations fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Dans la zone UE, seuls sont admis dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m².
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans exhaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak...)
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ; sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron.
- Les infrastructures de transport terrestre.

Dans la zone UE, seuls sont admis dans la zone marron du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une cure et sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m².
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents.
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 12 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 01 1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones marron connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, sauf si l'équilibre remblais-déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone.
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu aquatique naturel.
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron
- Les infrastructures de transport terrestre.

Article UE3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UE4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles est soumis à une obligation de pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

4. Déchets urbains

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

Article UE5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UE7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 10m par rapport aux limites séparatives.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Article UE8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne sera pas inférieure à :

- 8m si les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies,
- 4m si les parties de façades en vis-à-vis sont aveugles

Article UE9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UE10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Article UE11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions peuvent présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 35 et 45°.

Les toitures pourront être couvertes par :

- des tuiles plates en terre cuite, aspect vieilli petit moule, minimum 20 unités au m²,
- des tuiles mécaniques mais pas en béton,
- des ardoises naturelles.

2. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect briques creuses, parpaings...) est interdit.

Le choix des couleurs des façades devra être en cohérence avec le nuancier annexé au règlement.

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures formeront des bandes composées de surfaces unies (haies, maçonnerie, grilles ou grillages ...). Les piliers intermédiaires ou les montants verticaux sont interdits.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques béton préfabriquées est interdit.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les clôtures doivent respecter les conditions fixées à l'article 2.

4. Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

- En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes

Article UE12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Pour toute construction, une zone de stationnement pour les deux roues devra être aménagée.

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Article UE13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 30% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 150m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UE14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règles.