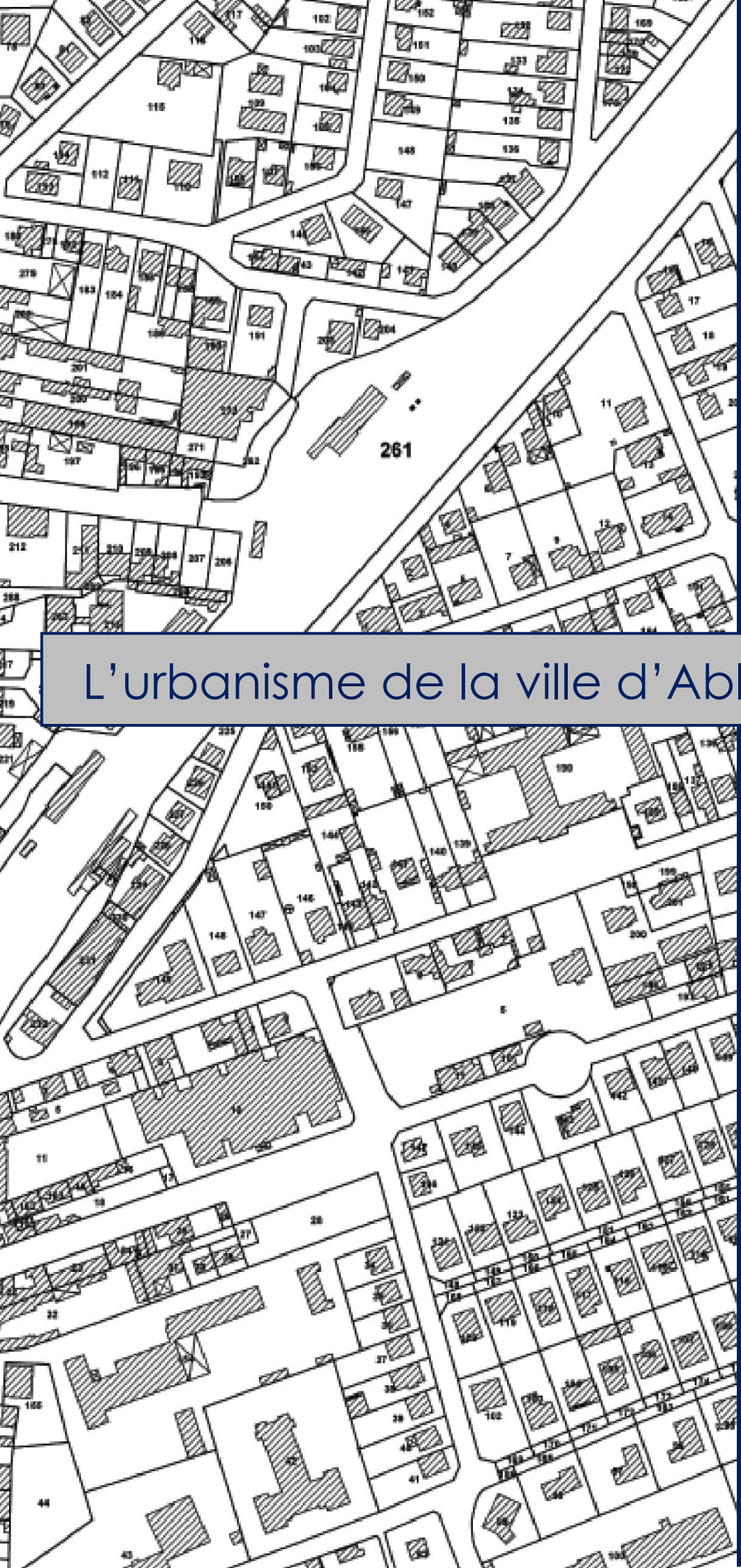


GUIDE PRATIQUE

SEPTEMBRE 2018

L'urbanisme de la ville d'Ablon-sur-Seine

MAIRIE D'ABLON-SUR-SEINE
16 RUE DU MARECHAL-FOCH
94 480 ABLON-SUR-SEINE

SOMMAIRE

Préambule 3
1. Informations pratiques 4
1.1. Les services et contacts 4
1.2. Ou trouver les infos ? 4
1.3. Les formalités 5
1.4. Les risques encourus en cas de non-respect des règles 8
1.5. Les divisions pavillonnaires 9
1.6. La fiscalité de l'urbanisme 9
1.7. Les éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique 9
2. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) 10
2.1. Le zonage du PLU 10
2.2. Les dispositions applicables du PLU 12
2.3. Eléments de paysage à protéger et mettre en valeur 14
3. Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport d'Orly 15
3.1. Le P.E.B. 15
3.2. Les règles applicables dans la zone B 16
3.3. Les règles applicables dans la zone C 16
3.4. Les règles applicables dans les zones B et C 17
4. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) 19
4.1. Les objectifs et les effets du P.P.R.I. 19
4.2. Les règles applicables dans la zone rouge 21
4.3. Les règles applicables dans la zone orange foncée 21
4.4. Les règles applicables dans la zone orange claire 22
4.5. Les règles applicables dans la zone violet foncé 24
4.6. Les règles applicables dans la zone violet clair 25
4.7. Les règles applicables dans la zone bleue 27
4.8. Les règles applicables dans la zone verte 28
5. Les contraintes liées au réseau de transport d'hydrocarbures 28
5.1. Les servitudes I 1 *bis* et SUP 28
5.2. Les emprises soumises aux servitudes I 1 *bis* et SUP 29
5.3. Les règles applicables à l'emprise soumise à la servitude I 1 bis 29
5.4. Les règles applicables aux emprises soumises aux servitudes SUP 1, 2, & 3 30

PREAMBULE

Le guide rappelle un certain nombre d'informations pratiques en lien avec l'urbanisme. Son objectif est d'informer les personnes prévoyant de faire des travaux ou des aménagements sur les démarches à effectuer et sur le contenu des principales règles en vigueur ainsi que de leur application à Ablon-sur-Seine.

Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bien ainsi que certains aménagements doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux aux règles d'urbanisme applicables. Il existe plusieurs types d'autorisations d'urbanisme selon l'importance des travaux projetés (permis de construire, déclaration préalable etc.). Ce guide aidera à sélectionner la bonne procédure à suivre.

Pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclarations préalables…), les projets sont soumis au respect des règles suivantes en fonction de l'emplacement du terrain :

- Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) fixe les règles en matière de localisation, de desserte d'implantation, de volume et d'aspect des constructions.

- Le **Plan d'Exposition au Bruit** (P.E.B.), règlemente l'utilisation du sol aux abords de l'aéroport de Paris Orly pour y interdire et limiter la construction. Cette démarche vise à limiter l'exposition des populations aux gênes sonores, dues aux activités aériennes.

- Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (P.P.R.I.) vise à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondations consécutives notamment aux crues de la Seine.

- Les contraintes liées au **réseau de transport d'hydrocarbures** prévoient que tous travaux réalisés à proximité des canalisations soient signalés aux exploitants.

1. INFORMATIONS PRATIQUES

1.1. Les services et contacts

- **SERVICE URBANISME**

Bâtiment annexe de la Mairie
18, rue du Maréchal-Foch – 94 480 ABLON-SUR-SEINE
☎ 01.49.61.33.56 – ✉ urbanisme@ville-ablonsurseine.fr

Horaires d'ouverture :

Lundi au mercredi	9h00 – 12h30 et 14h00 – 17h30
Jeudi :	14h00 - 17h30
Vendredi :	9h00 – 12h30 et 14h00 – 17h00

- **PERMANENCES DU C.A.U.E.**

Mairie principale
16, rue du Maréchal-Foch – 94 480 ABLON-SUR-SEINE
Une architecte pour vous conseiller sur la faisabilité de vos projets de construction
Le 2ème et 4ème Lundi après-midi de chaque mois
Sur rendez-vous à prendre auprès du Service Urbanisme (01 49 61 33 56)

- **ARCHIVES DEPARTEMENTALES**

10, rue des Archives – 94 000 CRETEIL CEDEX
☎ 01.45.13.80.50 – ✉ archives@cg94.fr

Horaires d'ouverture :

Lundi :	13h00 - 17h30
Du mardi au vendredi :	9h00 - 17h30 sans interruption

1.2. Ou trouver les infos ?

PLU & PPRI : Site de la Ville : Rubrique « Cadre de Vie » → « Règlementation d'urbanisme »

PEB : Articles L.112-3 et suivants du Code de l'Urbanisme

FORMULAIRES (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclarations préalables…) sont disponibles sur le site www.service-public.fr rubrique « Logement » puis « Autorisations d'urbanisme ».

REGLEMENTATION THERMIQUE RT2012, les imprimés, procédures etc.... : www.rt-batiment.fr

CONSULTATION DU PLAN CADASTRAL : wwww.cadastre.gouv.fr

RELEVE DE PROPRIETE S.I.P. de CHOISY LE ROI - Cellule Foncière
44, Galerie Rouget-de-L'Isle – 94 607 CHOISY-LE-ROI
✉ sip.choisy-le-roi@dgfip.finances.gouv.fr

1.3. Les formalités

MES DEMARCHES AVANT TRAVAUX :

Toute modification de l'aspect extérieur d'un bien ainsi que certains aménagements doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme qui doit être délivrée par le Maire **préalablement** aux travaux. Il existe différentes autorisations d'urbanisme en fonction du projet à réaliser (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir etc.). La constitution d'un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme permet à la Mairie de vérifier que le projet respecte bien les règles d'urbanisme et les servitudes en vigueur. Le dossier doit être complet (voir chaque cerfa pour la liste des pièces à fournir pour chaque dossier) et doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception à la mairie ou déposé en main propre au service urbanisme.

Le dossier doit être envoyé au minimum en trois exemplaires et des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés selon la localisation, la nature ou l'importance du projet. Vous êtes invité à vous rapprocher du service urbanisme de la commune (01.49.61.33.56) pour obtenir des précisions sur l'élaboration d'un dossier.

DISPENSES DE FORMALITES

Aucune formalité d'urbanisme n'est requise en cas de remise en état ou de remise à neuf comme un ravalement à l'identique ou la réparation de fissures. La plupart des aménagements intérieurs sont aussi dispensés de formalité auprès de la Mairie. Quoiqu'il en soit, les règles du Plan Local d'Urbanisme et des servitudes **doivent obligatoirement être respectées** même en l'absence de dossier à déposer à la Mairie. De plus la dispense de formalités au titre de l'urbanisme ne dispense pas des éventuelles déclarations requises par l'administration fiscale.

DANS QUEL CAS FAUT-IL DEMANDER UNE DECLARATION PREALABLE (DP)?

> Pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction

Exemples : Ravalement de façade qui modifie l'aspect extérieur (changement de couleurs ou de modénatures, isolation par l'extérieur etc.)
Changement de menuiseries ou de toitures
Percement d'un mur extérieur pour créer une ouverture

> Pour toute construction de moins de 20 m²

Exemple : Extension ou surélévation d'une maison individuelle créant moins de 20 m².=
Construction d'un abri de jardin de moins de 20 m²

> Pour tout changement de destination d'un bâtiment existant

Exemple : Transformation d'un local d'habitation en local commercial

> Pour les travaux qui modifient le terrain

Exemple : Création d'une terrasse surélevée
Création d'une piscine si le bassin fait moins de 100 m² n'a pas de couverture d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1m80

> Pour la pose ou la modification d'une clôture

Exemple : Ouverture d'un portail, changement d'une grille de clôture

Note : Les créations de bateaux et autres modifications de la voirie publique doivent faire l'objet d'une demande complémentaire auprès des Services Techniques de la ville (01 49 61 33 64).

Piscine

Ravalement

Clôtures

LES FORMULAIRES DE DECLARATION PREALABLE :

- Cerfa n° **13703*06** : pour une démarche tenant à la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
  → *Il s'agit du formulaire le plus souvent utilisé par les particuliers puisqu'il concerne les travaux sur une maison individuelle*
- Cerfa n° **13702*05** : pour une démarche tenant à la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumises à permis d'aménager
  → *Ce formulaire n'est utilisé en général que par les géomètres en charge d'une division de parcelle*
- Cerfa n° **13404*06 :** pour une démarche tenant à la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions
  → *Ce formulaire est à utiliser quand les travaux ou aménagements ne concernent pas une maison individuelle.*

DANS QUEL CAS FAUT-IL DEMANDER UN PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) ?

> Pour toute construction d'une superficie supérieure à 40 m²

La superficie prise en compte peut aussi bien être la surface de plancher que l'emprise au sol.

Exemples : Construction d'une maison individuelle de 110 m²
Edification de deux abris de jardin dont la surface totale dépasse 40 m²

> Pour toute extension supérieure à 40 m² d'une construction existante

Exemples : Extension et/ou surélévation dont la surface ajoutée dépasse 40 m²

> Pour tous travaux entrainant modification des façades ET un changement de destination

Exemple : Création d'une ouverture pour transformer un garage en commerce

> Pour les constructions d'importance qui modifient le terrain

Exemple : Création d'une piscine avec bassin de plus de 100 m² ou avec couverture de plus d'1m80 au-dessus du sol.

Note : Le recours à un architecte est obligatoire dans la demande de permis de construire, sauf pour les particuliers qui réalisent les travaux pour leur propre compte et si la surface de plancher créée ne dépasse pas 150 m² .

Extension de plus de 40m²

LES FORMULAIRES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- Cerfa n° **13406*06** : projets de constructions de maisons individuelles et/ou ses annexes,
- Cerfa n° **13409*06** : autres projets de construction ou aménagement,
- Cerfa n° **13411*06** : permis de construire modificatif, pour modifier un permis déjà obtenu et en cours de validité.

DANS QUEL CAS FAUT-IL DEMANDER UN PERMIS DE DEMOLIR (PD) ?

> Pour tous travaux de démolition partielle ou totale d'un bâtiment, sans reconstruction.

Exemple : Démolition d'un abri de jardin sans reconstruction

Un permis de construire ou un permis d'aménager peut valoir permis de démolir si une nouvelle construction est prévue au projet et si les démolitions figurent dans le dossier, conformément aux exigences précisées dans le cerfa.

DANS QUEL CAS FAUT-IL DEMANDER UNE AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN ERP (AT) ?

> Pour la création, l'aménagement intérieur ou la modification d'un Etablissement Recevant du Public.

Exemple : Restructuration d'un local d'activité accueillant du public

Cette procédure ne concerne que les établissements recevant du public et permet de vérifier le respect des règles de la lutte contre l'incendie et d'accessibilité, notamment pour l'accès des personnes en situation de handicap.

LES FORMULAIRES DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

- Cerfa n° **13824*03**
- Cerfa n° **15246*01** et n° **15247*01** pour les demandes en préfecture

Les formulaires de demande sont disponibles en Mairie et sur le site www.accessibilité.gouv.fr

Un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) aux règles d'accessibilités doit être intégré dans un permis d'aménager (PA) ou dans un permis de construire (PC) qui concerne ce type d'établissement.

APRES L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME :

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir) **doit afficher sur le terrain** un extrait de cette autorisation. L'affichage se fait grâce à un panneau qui doit contenir impérativement certaines informations définies par les articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'Urbanisme. Ce panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux et sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme. Les travaux projetés doivent être **commencés dans un délai de 3 ans** à compter de la date de ladite autorisation.

Au commencement des travaux, pour les travaux soumis à permis de construire (PC), une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) doit être adressée en 3 exemplaires au service urbanisme (cerfa 13407*02).

A la fin des travaux, pour les travaux soumis à déclaration préalable (DP) et permis de construire (PC), une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) doit être déposée en 3 exemplaires au service urbanisme (cerfa 13408*04).

1.4. Les risques encourus en cas de non-respect des règles

Le fait de ne pas respecter une règle d'urbanisme (une règle de fond ou de procédure) peut conduire le Maire et les agents assermentés à dresser un procès-verbal de constat d'une infraction pénale (délit) en vertu des articles L.480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A titre d'exemples, constitue un **délit** (liste non limitative), le fait :

- de réaliser les travaux en l'absence de l'autorisation requise,
- de commencer les travaux avant obtention de l'autorisation,
- de procéder à un changement de destination sans avoir obtenu l'autorisation requise,
- de commencer les travaux malgré une opposition à déclaration ou un refus de permis,
- de ne pas observer les obligations imposées par le permis de construire,
- d'avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme par fraude,
- de reconstruire à l'identique un bâtiment au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme sans avoir préalablement sollicité de permis de construire sur ce fondement,
- de construire en infraction aux prescriptions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles et plus particulièrement du plan de prévention des risques d'inondation, au plan d'exposition au bruit et à toutes les servitudes applicables à la parcelle,
- de réaliser des travaux d'extension contrevenant aux dispositions relatives à la densité autorisée sur la parcelle,
- de diviser un immeuble en plusieurs appartements lorsqu'il y a création de nouvelles surface habitables ou modification de l'aspect extérieur,
- de continuer des travaux nonobstant la décision du juge administratif prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.

Conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article L.480-4, les peines applicables peuvent aller d'une **amende à une peine d'emprisonnement contre des personnes physiques ou morales.**

Extrait de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme :

« *Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé*. »

Afin de connaître la légalité d'une opération envisagée ou en cours de réalisation, il est conseillé de consulter les services de la Mairie.

1.5. Les divisions pavillonnaires

La division pavillonnaire nécessite une autorisation d'urbanisme lorsqu'elle modifie l'aspect extérieur des lieux ou crée de la surface habitable. L'absence de ces formalités peut constituer un délit.

Par ailleurs, afin de lutter contre les « marchands de sommeil », l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de la loi ALUR, rappelle que certaines divisions intérieures sont interdites. De plus, **la règlementation (PLU, PPRI, PEB etc.) doit être respectée même dans les cas où aucune formalité administrative n'est requise**. Avant de telles opérations il est conseillé de contacter le service urbanisme (01 49 61 33 56).

1.6. La fiscalité de l'urbanisme

La délivrance des autorisations d'urbanisme constitue le fait générateur du versement de taxes et de participations.

Afin de connaître le montant et l'échéancier de versement de ces taxes et participations, il est conseillé de consulter les services de la Mairie. Les services fiscaux (01 41 76 33 33) peuvent aussi renseigner sur l'incidence des certains projets sur les impôts (notamment la taxe foncière et la taxe d'habitation).

1.7. Les éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

Les éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique (espaces paysagers, arbres alignés, arbres remarquables, éléments bâtis, clôtures et sentes piétonnes) recensés par la commune font l'objet de protections dans le cadre du Plan Local d'urbanisme. Voir la partie 2.3 de ce Guide.

Afin de connaître les éléments concernés et les protections applicables, il est conseillé de consulter les services de la Mairie.

2. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire communal en fixant les règles applicables à chaque terrain.

2.1. Le zonage du PLU

Le PLU divise le territoire de la commune en trois zones :

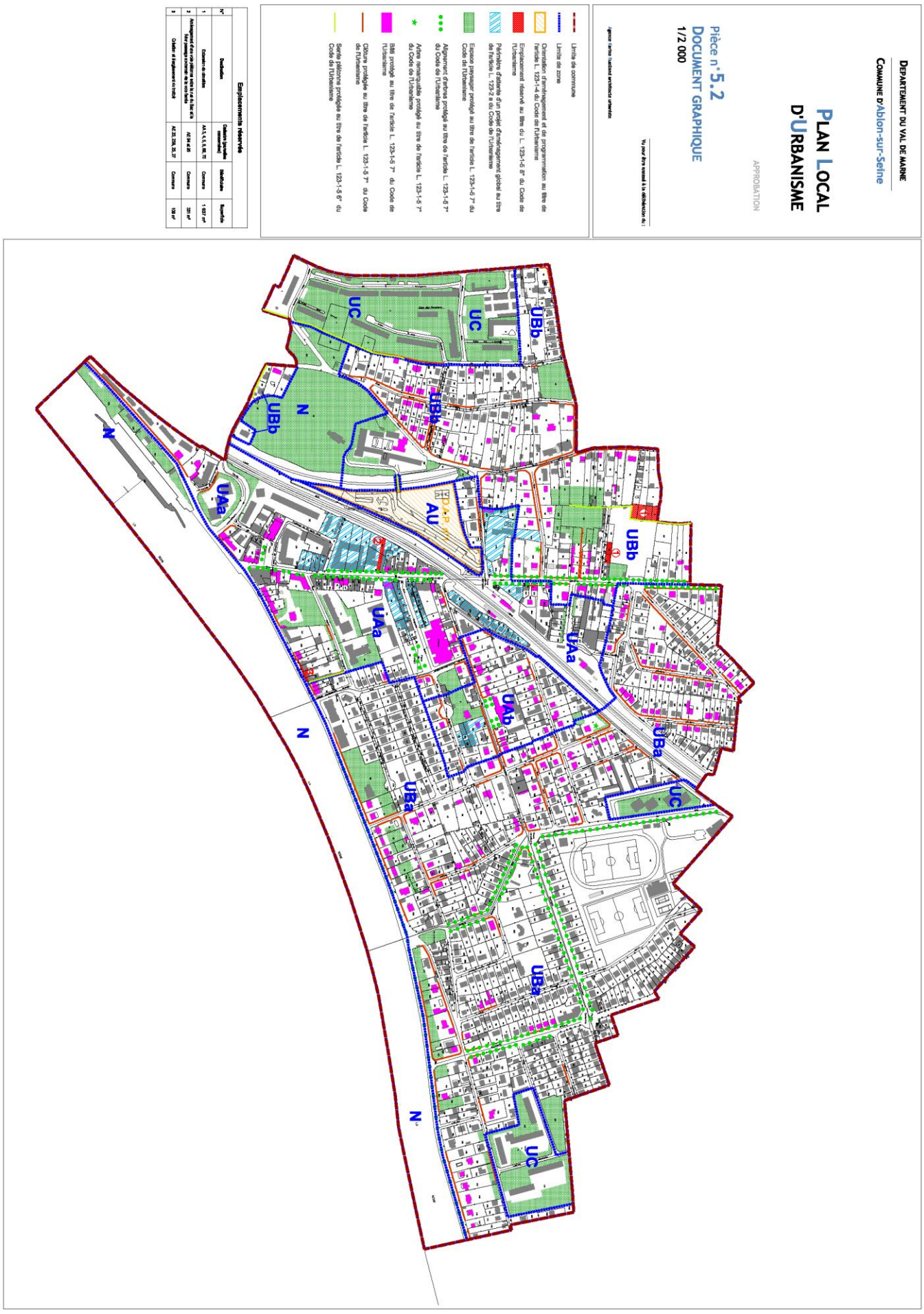
Zone	Description	Dispositions du PLU
Urbaine (U)	La quasi-intégralité du bâti de la commune est dans cette zone qui se subdivise en trois sous-zones (UA, UB et UC) **UA** : Zone de centralité et de renouvellement urbain au centre-ville. Elle est composée de deux secteurs UAa et UAb. **UB** : Quartier d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle est composée de deux secteurs UBa et UBb. **UC** : Quartier d'habitat à dominante collective.	Titre II
A Urbaniser (AU)	Concerne le terrain le « Triangle des Sœurs » qui est couvert par une OAP au titre de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.	Titre III
Naturelle (N)	Recouvre la Seine et ses abords et le Parc des Sœurs qui présentent un intérêt esthétique, historique et/ou écologique.	Titre IV

Pour déterminer quelle règles du PLU s'appliquent sur un terrain, il est nécessaire de déterminer dans quelle zone il se trouve en se référant au plan de zonage ci-après ou disponible sur http://www.ablon-sur-seine.fr/ .

Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

En présence d'un PLU, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique pas, excepté pour les articles dits d' « ordre public » définis à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles s'appliquent quel que soit la règlementation locale et concernent la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R.111-2), la protection des sites ou vestiges archéologiques (R.111-4), la réalisation d'aires de stationnement (R.111-25), la protection de l'environnement (R.111-26) et la protection des lieux environnants (R.111-27).


DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
COMMUNE D'Ablon-sur-Seine
PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROBATION
Pièce n°5.2
DOCUMENT GRAPHIQUE
1/2 000
Vu pour être annexé à la délibération du :
Agence Jurisud architecte urbaniste
Limite de commune
Limite de zone
Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme
Emplacement réservé au titre du L. 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme
Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'Urbanisme
Espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Clôture protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Sente piétonne protégée au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme
Emplacements Réservés
N°
Destination
Collectivité bénéficiaire (mentionnée)
Bénéficiaire
Superficie
1
Construction crèche
AA 5, 4, 3, 6, 8, 10, 12
Commune
1 027 m²
2
Aménagement d'un ou-dilème entre la R.N. 6 et la Rue Jean de la Fontaine (croisement de la voie ferrée)
AE 8 et 25
Commune
391 m²
3
Création et élargissement de la voirie
AE 23, 26, 34, 37
Commune
150 m²
UBb
UC
UAa
UAb
UBa
AU
N
P.P.R.

2.2. Les dispositions applicables du PLU

Une fois le zonage du terrain d'assiette du projet identifié, on peut se référer au Titre et au Chapitre correspondant à la règlementation qui va s'appliquer. Ces règles sont organisées en 16 articles dont chacun doit être respecté.

1° Les occupations et utilisations du sol interdites 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Ces articles définissent les types de constructions et de travaux adaptés ou non au tissu urbain d'Ablon-sur-Seine.
3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les terrains doivent être accessibles et par exemple disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de large.
4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel	L'alimentation en eau potable, les eaux usées, les eaux pluviales, la desserte téléphonique, électrique, et du gaz, la télédistribution et la collecte des déchets doivent être assurées.
5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée	La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le retrait ou l'alignement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques varient selon les zones. Il peut aussi exister une « bande constructible » à respecter.
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les limites séparatives sont les limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies. Les règles peuvent imposer de s'implanter sur l'une ou les deux ou bien en retrait.
8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les bâtiments non contigus sur un même terrain doivent respecter des distances minimales.
9° L'emprise au sol des constructions	L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain.
10° La hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édicules techniques exclus.
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des	<u>Aspect extérieur :</u> Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en

quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11	s'inscrivant dans le XXIème siècle, en intégrant les objectifs du développement durable. <u>Clôtures</u> (hors zone UC) : Les clôtures, portails et portillon sur voie devront comporter une partie pleine surmontée d'une partie ajourée. La hauteur maximale est de 2 mètres.
12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8	Chaque projet doit prévoir un nombre d'aires de stationnement en dehors de la voie publique correspondant aux besoins des constructions.
13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;	<u>Espaces libres</u> : Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Une proportion doit être constituée d'espaces verts et une autre de pleine terre. <u>Plantations</u> : Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. La plantation de nouveaux arbres peut aussi être demandée.
14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;	Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est applicable.
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;	Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants : - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (thermique, photovoltaïque, utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

2.3. Eléments de paysage à protéger et à mettre en valeur

Certains éléments de paysage font l'objet d'une protection et d'une mise en valeur particulières au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme qui limite les modifications qu'on peut y apporter. Ils sont décrits au Titre VIII du PLU.

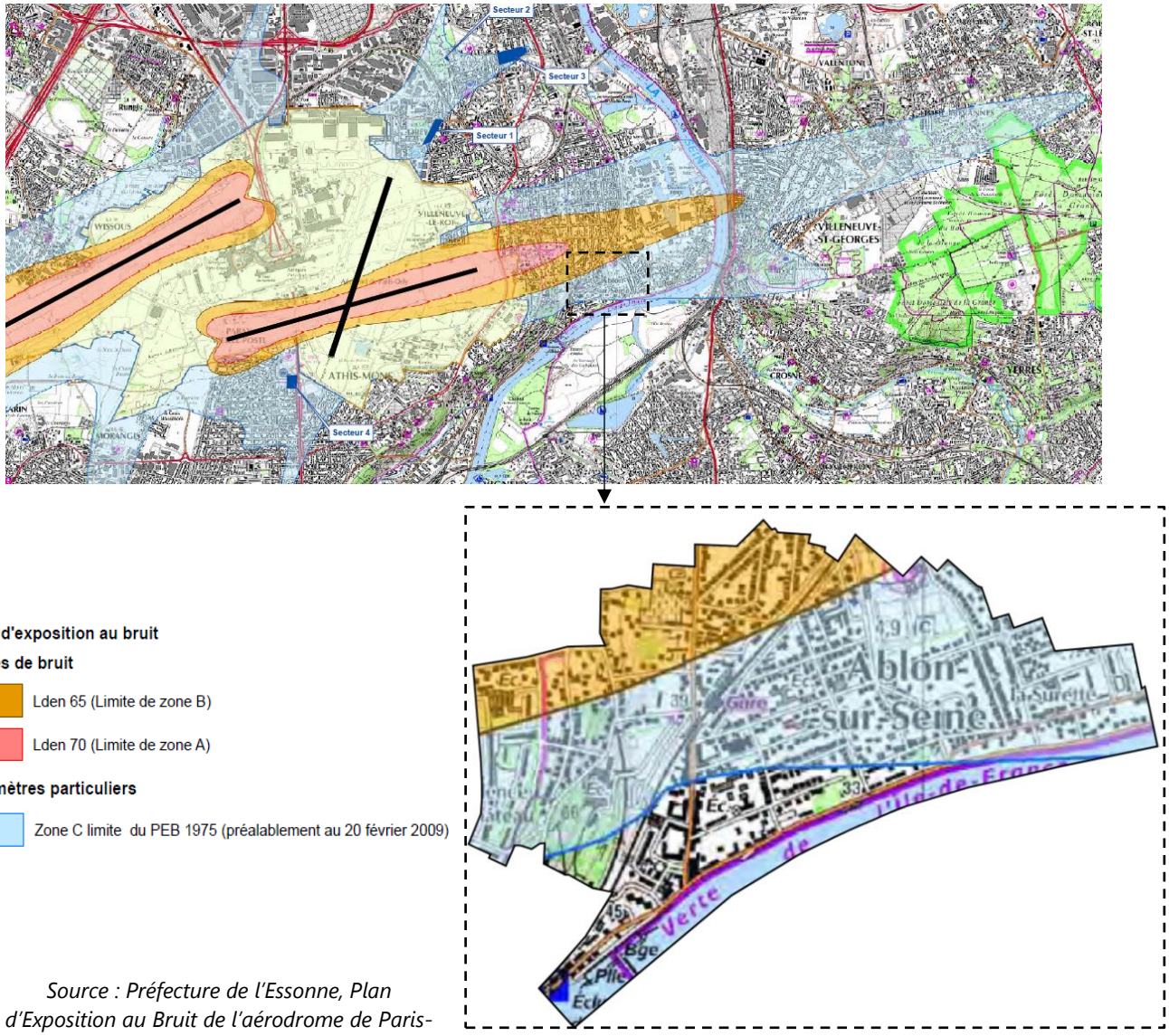
Elément protégé	Description	Représentation sur le document graphique
Bâti protégé	Il s'agit d'immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôtures) que le PLU protège parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun.	Immeubles : Bâtiments représentés en magenta. Clôtures : Lignes rouges sur les clôtures.
Espaces paysagers protégés	Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en terme de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.	Espaces représentés avec une couleur verte.
Alignements d'arbres protégés	Ces alignements d'arbres qui longent des voies publiques sont des éléments végétalisés majeurs et des supports potentiels de biodiversité qui structure le paysage urbain.	Successions de points verts
Arbres remarquables protégés	Deux arbres ont été reconnus comme ayant une importance particulière dans la commune.	Etoiles vertes
Sentes protégées	Ces sentiers de promenade, sentes et escaliers participent à la découverte pittoresque de la commune et contribuent à intégrer la nature dans la ville.	Lignes vertes

3. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aeroport d'Orly

3.1. Le P.E.B.

Le territoire d'Ablon-sur-Seine est concerné en grande partie par le Plan d'Exposition au Bruit, de l'aéroport de Paris-Orly, approuvé le 21 décembre 2012 par l'arrêté inter-préfectoral n° 2012/4046. Le PEB définit des zones exposées au bruit engendré par l'activité aérienne selon plusieurs catégories : zones de bruit fort, dites A et B et zone de bruit modérée, dite C. A l'intérieur de ces zones, des règles d'urbanisme s'appliquent, afin de limiter la population exposée à ces gênes sonores. C'est pourquoi, il convient de limiter la construction et l'urbanisation autour de l'aéroport, lorsque celles-ci conduiraient à une augmentation de population exposée à ces gênes. Les effets du PEB sont définis dans les articles L.112-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extraits de la carte du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly : situation d'Ablon sur Seine dans le PEB



Source : Préfecture de l'Essonne, Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly, approuvé le 21 décembre 2012 par l'arrêté interpréfectoral n° 2012/4026

3.2. Les règles applicables dans la zone B

Dans la zone B du PEB (zone orange sur la carte précédente), **il est interdit de construire de nouveaux logements**. Les divisions locatives concourent à la création de nouveaux logements pouvant entraîner une augmentation de la population, résidant en zone B du PEB et elles sont donc interdites.

Par exception, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone. Un logement de fonction doit être accessoire et proportionné à l'activité. Un tel logement sera obligatoirement occupé par les salariés, dirigeants, ou gérants de l'activité et ne peut pas être sous-loué en totalité ou en partie ni vendu séparément du local professionnel.

3.3. Les règles applicables dans la zone C

3.3.1. Reconstruction en zone C

L'article L.112-10, al. 1°, § c) du Code de l'Urbanisme, dispose que des opérations de reconstruction peuvent être autorisées, si elles sont rendues nécessaires, par une opération de démolition en zone A ou B et si elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances sonores.

3.3.2. L'application de la règle du 1 pour 1

L'article L.112-10, al. 1°, § c) du Code de l'Urbanisme, dispose que des constructions individuelles non groupées, situées dans des secteurs déjà urbanisés, peuvent être admises dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil, d'habitants exposés aux nuisances. Le critère d'accroissement admissible de la capacité d'accueil, est fixé par la règle du « 1 pour 1 ».

L'application de cette règle permet de diviser une parcelle déjà bâtie, sur laquelle il ne sera autorisé qu'une seule nouvelle construction individuelle supplémentaire.

Explications :

Si la parcelle d'origine comprend une construction, **une seule autre construction individuelle** sera autorisée après la division de la parcelle. Si la parcelle d'origine comprend deux constructions, une seule autre construction individuelle sera autorisée après la division de la parcelle.

Dans l'hypothèse de la division d'une parcelle en au moins deux parcelles, **une seule construction individuelle nouvelle à usage de logement** sera autorisée sur la totalité des nouvelles parcelles. Au moment de l'accord de la division, le propriétaire doit indiquer sur quelle parcelle la construction sera autorisée.

Les divisions de terrains, ou d'un lot de copropriété, ou de logements existants ne doivent pas entraîner la création de plus d'une construction individuelle en tout.

Le service instructeur portera attention à la surface de plancher de la nouvelle construction, afin d'éviter, par la suite, la division de la construction en deux logements ou plus.

La date de mise en application de cette règle, a pris effet le **25 Janvier 2011**. A partir de cette date, un terrain ne peut être divisé qu'une fois, **les divisions successives sont interdites**.

3.3.3. Les secteurs de renouvellement urbain

L'article L.112-10, al. 5°, du Code de l'Urbanisme, permet la délimitation de secteurs de renouvellement urbain, dans lesquels des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain, peuvent être autorisés. Ces secteurs seront délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat, après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

3.4. Les règles applicables dans les zones B et C

Règles applicables dans les zones B (orange) et C (bleu clair) du PEB :	**Interprétation (symbolisés par un =) et ajouts (symbolisés par un +) pour la commune d'Ablon-sur-Seine :**
Interdiction d'extension de l'urbanisation, lorsqu'elle conduit à exposer de nouvelles populations aux nuisances de bruit	= Interdiction des divisions locatives, participant aussi à l'accroissement de la population exposée au bruit prohibé, par le Code de l'Urbanisme. = Vérification par la municipalité du respect de la réglementation, avant d'autoriser de nouveaux raccordements aux réseaux, dans les constructions existantes. Définition d'une maison individuelle (source INSEE) : On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif. La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. <u>Est autorisé</u> (uniquement en zone C) : Logement individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction et ne comportant qu'un seul logement) ; <u>Est interdit</u> : - Individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction, comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel, avec des locaux). Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie, d'un bâtiment de deux logements ou plus.
Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales,	= Vérification avant d'autoriser des travaux que les logements créés dans ces conditions, ont effectivement une finalité professionnelle, et que leur capacité n'excède pas les besoins

admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole, peuvent être autorisés.	professionnels. = Les logements obligatoirement occupés par les salariés, dirigeants, ou gérants de l'entreprise ; ne peuvent pas être sous-loués, par ceux-ci à d'autres occupants, en totalité ou en partie. + Les logements de fonction doivent être proportionnés à l'activité. La partie logement devra être accessoire à l'activité. = Interdiction de vendre séparément les logements de fonction et le local professionnel (mesure illégale). Un logement de fonction vendu séparément sera obligatoirement utilisé à usage d'activité.
Obligation de mesures d'isolation acoustique pour toutes constructions autorisées à compter du 1er juillet 2017.	+ Pour les rénovations, obligation d'améliorer l'isolation acoustique conformément au décret n° 2016-798 du 14 juin 2016.
La rénovation, réhabilitation, amélioration, l'extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes, peuvent être admises si elles n'entraînent pas un accroissement de la population exposée aux nuisances sonores.	= Extension mesurée définie par une extension de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans possibilité de créer de nouveaux points d'eau ou de compteurs électriques. + Pas de création de nouveau point d'eau et de nouveau compteur électrique.

4. LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (P.P.R.I.)

4.1. Les objectifs et les effets du P.P.R.I.

Les Plans de Prévention des Risques Naturels prévisibles (P.P.R.N.), ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

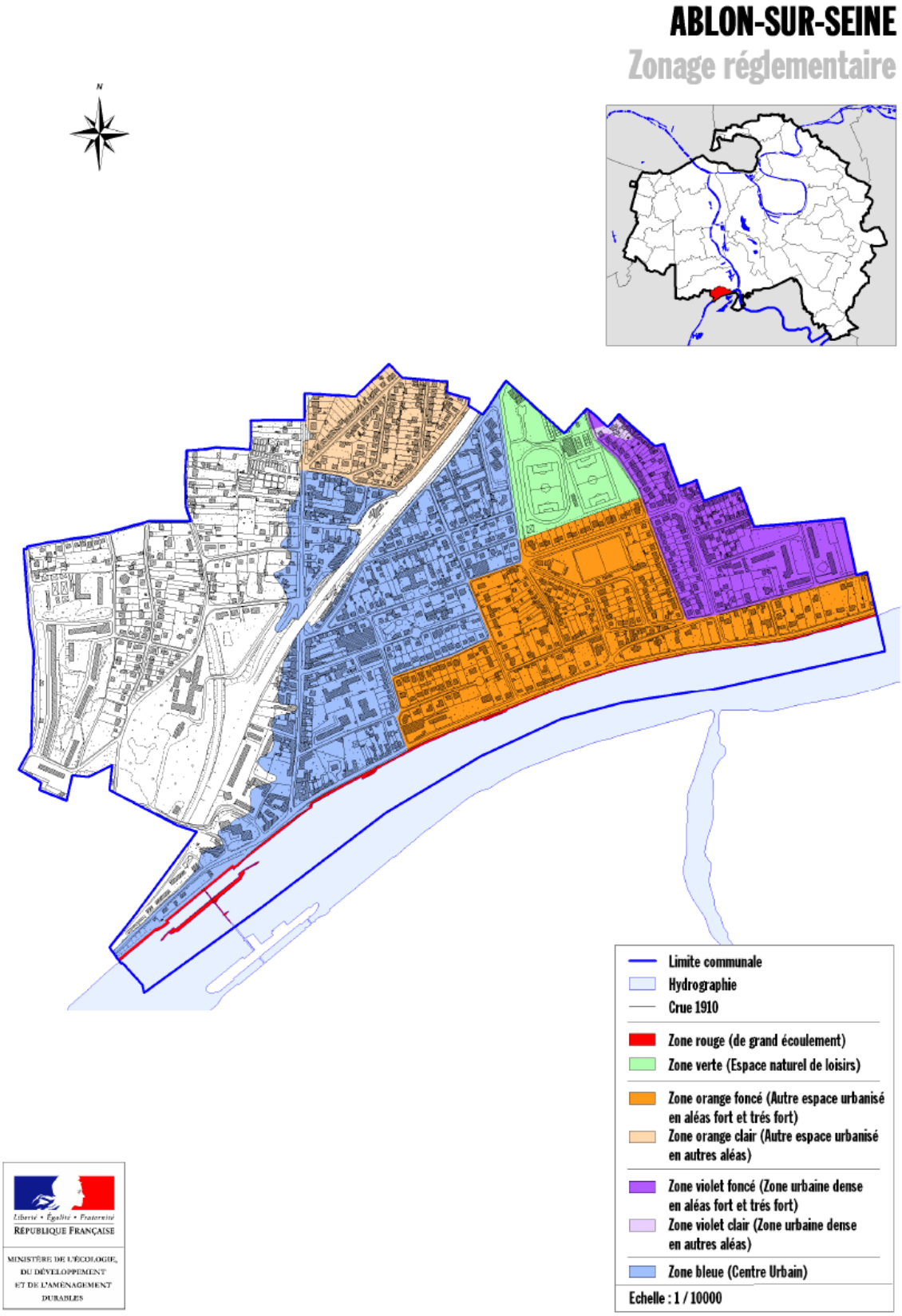
Le territoire d'Ablon-sur-Seine est soumis à un risque d'inondation en cas de fortes pluies ou d'orages violents. Ce risque est pris en compte dans le cadre d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), le P.P.R.I. de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne.

Le P.P.R.I. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Le P.P.R.I. de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé par un arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.

Le P.P.R.I. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, il est donc opposable aux pétitionnaires. Le P.P.R.I. comprend des règles d'urbanisme dont le non-respect peut motiver un refus de permis de construire, des règles de construction dont le non-respect doit être sanctionné au titre des articles L.152-1 à L.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des recommandations.

Le P.P.R.I. a aussi la valeur d'une norme supra-communale, avec laquelle les documents d'urbanisme doivent être compatibles.

Le zonage du P.P.R.I.



Le schéma découpe le territoire d'Ablon-sur-Seine en plusieurs zones, auxquelles sont appliquées des règles différentiées.

4.2. Les règles applicables dans la zone rouge

La zone rouge correspond aux zones situées en grand écoulement. En cas de crue ces zones sont à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre, et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5 m/s.

La zone rouge concernant les berges basses et les superstructures des écluses d'Ablon, elle ne paraît pas devoir être développée dans ce guide.

4.3. Les règles applicables dans la zone orange foncée

Le principe :

La zone orange foncée correspond aux « autres espaces urbanisés », situés en zones d'aléas forts ou très forts (submersion > 1 m.).

Les règles :

Règles applicables dans la zone orange foncée du P.P.R.I.	**Interprétations (symbolisées par un =) et recommandations (symbolisées par un +) par la commune d'Ablon-sur-Seine**
Sont interdits la construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux, situés en sous-sols pour un usage autre que le stationnement, sauf amélioration de la situation vis à vis du risque, ainsi que les endiguements ou les remblaiements. Sont interdites les grandes opérations, sauf cas particuliers.	= Résumé du PPRI, pas de transformation d'un sous-sol existant en logement, en salle de jeux, en stockage, etc… = Pas de protection des sous-sols existants par des merlons. + Résumé du PPRI : pas de création d'un nouveau sous-sol. = Pas d'opération groupée de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P. (la S.H.O.B. et la S.H.O.N. ont été remplacées par la notion de surface de plancher « S.d.P. » par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011).
Sont autorisés, sous conditions : - Le renouvellement urbain par des opérations de réhabilitation ou de rénovation ; - Les équipements publics et les installations portuaires ; - Les habitations nouvelles « en diffus » avec un niveau habitable bas au-dessus de la côte des PHEC (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 30 % ;	= Pas d'augmentation significative de la population soumise au risque, + Nécessité d'une étude de prévention du risque, = Emprise limitée à 50 % et règles applicables aux constructions neuves. = Pas d'opération groupée de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Pas d'opération groupée de plus de 500 m^2 de

- Les activités nouvelles « en diffus », avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la côte de la voie ou du TN (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 30 % ; - Les « équipements sensibles » ; - Les annexes limitées à 15 m^2 sous les PHEC	S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. + Renvoi au P.E.B. pour les annexes dans les zones B et C.
Règles applicables aux constructions nouvelles : • Fondations insensibles à l'eau ; • Résistance aux tassements différentiels ; • Résistance aux sous-pressions hydrostatiques ; • Protection et isolation des fluides ; • Appareils sensibles au-dessus de la côte des PHEC ; • Obligation d'une issue de secours ; • Sous-sols conçus pour évacuer les eaux des crues.	= Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire figurer, sur le plan masse et les coupes, le TN, les cotes de la crue cinquantennale et les PHEC exprimées en mètres NGF, afin de vérifier le respect des règles ci-jointes. La construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation en application du plan de prévention des risques (Art. 431-16 du CU). + Eviter le stockage et l'équipement au-dessous des PHEC.
Règles applicables aux citernes : • Résistance aux pressions hydrostatiques.	= Ces règles peuvent concerner le grand public.
Règles applicables aux infrastructures de transport	
Règles applicables aux infrastructures de transport des fluides	
Règles applicables au stockage de produits dangereux, polluants, ou sensibles à l'eau	

4.4. Les règles applicables dans la zone orange claire

Le principe :

La zone orange claire correspond aux « autres espaces urbanisés », situés en zones d'aléas moyen ou faible (submersion < 1 m.).

Les règles :

Règles applicables dans la zone orange claire du P.P.R.I.	**Interprétations (symbolisées par un =) et recommandations (symbolisées par un +) par la commune d'Ablon-sur-Seine**
Sont interdits, la construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux, situés en sous-sols, pour un usage autre que le stationnement, sauf amélioration de la situation vis à vis du risque, ainsi que les endiguements ou les remblaiements.	= Pas de transformation d'un sous-sol existant en logement, en salle de jeux, en stockage, etc… = Pas de protection des sous-sols existants par des merlons. + Eviter un nouveau sous-sol, même pour le stationnement. = Pas d'opération groupée de plus de 5

Sont interdites les grandes opérations, sauf cas particuliers.	logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P. (la S.H.O.B. et la S.H.O.N. ont été remplacées par la S.d.P. par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011).
Sont autorisés, sous conditions : - Le renouvellement urbain par des opérations de réhabilitation ou de rénovation ; - Les équipements publics et les installations portuaires ; - Les habitations nouvelles « en diffus » avec un niveau habitable bas au-dessus de la cote des PHEC. (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 40 % ; - Les activités nouvelles « en diffus » avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN. (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 40 % ; - Exception pour les opérations situées dans des zones industrielles ou commerciales, y compris les grandes opérations (mêmes règles) ; - Les « équipements sensibles » ; - Les annexes limitées à 15 m^2 sous les PHEC.	= Pas d'augmentation significative de la population soumise au risque, + Nécessité d'une étude de prévention du risque, = Emprise limitée à 50 % et règles applicables aux constructions neuves. = Pas d'opération groupée de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Pas d'opération groupée de plus de 500 m^2 de S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. + Renvoi au P.E.B. pour les annexes dans les zones B et C.
Règles applicables aux constructions nouvelles : • Fondations insensibles à l'eau ; • Résistance aux tassements différentiels ; • Résistance aux sous-pressions hydrostatiques ; • Protection et isolation des fluides ; • Appareils sensibles au-dessus de la cote des PHEC ; • Obligation d'une issue de secours ; • Sous-sols conçus pour évacuer les eaux des crues.	= Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire figurer, sur le plan masse et les coupes, les cotes N.G.F. et PHEC, afin de vérifier le respect des règles ci-jointes. La construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation en application du plan de prévention des risques (Art. 431-16 du CU). + Eviter le stockage et l'équipement au-dessous des PHEC.
Règles applicables aux citernes : • Résistance aux pressions hydrostatiques.	= Ces règles peuvent concerner le grand public.
Règles applicables aux infrastructures de transport	
Règles applicables aux infrastructures de transport des fluides	
Règles applicables au stockage de produits dangereux, polluants, ou sensibles à l'eau	

4.5. Les règles applicables dans la zone violet foncé

Le principe :

La zone violette foncée correspond aux zones urbaines denses, situées en zones d'aléas fort ou très fort (submersion > 1 m.).

Les règles :

N.B. Les règles applicables à la zone violette sont identiques dans la zone violet foncé et dans la zone violet clair (cf. ci-dessous).

Règles applicables dans la zone violette foncée du P.P.R.I.	**Interprétations (symbolisées par un =) et recommandations (symbolisées par un +) par la commune d'Ablon-sur-Seine**
Sont interdits la construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sols, pour un usage autre que le stationnement, sauf amélioration de la situation vis à vis du risque, ainsi que les endiguements ou les remblaiements.	= Pas de transformation d'un sous-sol existant en logement, en salle de jeux, en stockage, etc… = Pas de protection des sous-sols existants par des merlons. + Eviter un nouveau sous-sol, même pour le stationnement. + Les opérations groupées de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P. (la S.H.O.B. et la S.H.O.N. ont été remplacées par la S.d.P. par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011). sont autorisées mais soumises aux règles de construction ci-dessous et aux contraintes du PEB.
Sont autorisés, sous conditions : - Les habitations nouvelles dans le « diffus » ou dans le cadre de « grandes opérations » ; - Les habitations nouvelles « en diffus » avec un niveau habitable bas au-dessus de la cote de la crue cinquantennale + 20 cm. (sauf extensions) avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC, et une emprise inondable limitée à 40 % ; - Les habitations nouvelles dans le cadre de « grandes opérations » avec un niveau habitable bas au-dessus de la cote des PHEC, et une emprise inondable limitée à 50 % ; - Les activités nouvelles « en diffus » avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 60 % ; - Les activités nouvelles dans le cadre de « grandes opérations » avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN (sauf extensions), et une emprise	+ Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Opération groupée de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Opération groupée de plus de 500 m^2 de S.d.P..

inondable limitée à 50 % ; - Les changements de destination vers l'habitation nouvelles avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC ; - Les équipements publics et les « équipements sensibles » ; - Les annexes limitées à 15 m^2 sous les PHEC ;	+ Renvoi au PEB. pour les annexes dans les zones B et C.
Règles applicables aux constructions nouvelles : • Fondations insensibles à l'eau ; • Résistance aux tassements différentiels ; • Résistance aux sous-pressions hydrostatiques ; • Protection et isolation des fluides ; • Appareils sensibles au-dessus de la cote des PHEC.; • Obligation d'une issue de secours ; • Sous-sols conçus pour évacuer les eaux des crues.	= Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire figurer, sur le plan masse et les coupes, les cotes N.G.F. et PHEC, afin de vérifier le respect des règles ci-jointes. La construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation en application du plan de prévention des risques (Art. 431-16 du CU). + Eviter le stockage et l'équipement au-dessous des PHEC.
Règles applicables aux citernes : • Résistance aux pressions hydrostatiques.	= Ces règles peuvent concerner le grand public.
Règles applicables aux infrastructures de transport	
Règles applicables aux infrastructures de transport des fluides	
Règles applicables au stockage de produits dangereux, polluants, ou sensibles à l'eau	

4.6. Les règles applicables dans la zone violet clair

Le principe :

La zone violet clair correspond aux zones urbaines denses, situées en zones d'aléas moyen ou faible (submersion < 1 m).

Les règles :

N.B. Les règles applicables à la zone violette sont identiques dans la zone violette foncée (cf. ci-dessus) et dans la zone violet clair.

Règles applicables dans la zone violet clair du P.P.R.I.	**Interprétations (symbolisées par un =) et recommandations (symbolisées par un +) par la commune d'Ablon-sur-Seine**
Sont interdits la construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux, situés en sous-sols pour un usage autre que le stationnement, sauf amélioration de la situation vis à vis du risque, ainsi que les endiguements ou	= Pas de transformation d'un sous-sol existant en logement, en salle de jeux, en stockage, etc. = Pas de protection des sous-sols existants par des merlons. + Eviter un nouveau sous-sol, même pour le

les remblaiements.	stationnement. + Les opérations groupées de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P. (la S.H.O.B. et la S.H.O.N. ont été remplacées par la S.d.P. par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011). sont autorisées mais soumises aux règles de construction ci-dessous et aux contraintes du P.E.B..
Sont autorisés, sous conditions : - Les habitations nouvelles dans le « diffus » ou dans le cadre de « grandes opérations » ; - Les habitations nouvelles « en diffus », avec un niveau habitable bas au-dessus de la cote de la crue cinquantennale + 20 cm. (sauf extensions) avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC, et une emprise inondable limitée à 40 % ; - Les habitations nouvelles dans le cadre de « grandes opérations », avec un niveau habitable bas au-dessus de la cote des PHEC, et une emprise inondable limitée à 50 % ; - Les activités nouvelles « en diffus », avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 60 % ; - Les activités nouvelles dans le cadre de « grandes opérations », avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN (sauf extensions), et une emprise inondable limitée à 50 % ; - Les changements de destination vers l'habitation, avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC; - Les équipements publics et les « équipements sensibles » ; - Les annexes limitées à 15 m^2 sous les PHEC.	+ Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Opération groupée de plus de 5 logements ou de plus de 500 m^2 de S.d.P.. + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Opération groupée de plus de 500 m^2 de PHEC. + Renvoi au PEB pour les annexes dans les zones B et C.
Règles applicables aux constructions nouvelles : • Fondations insensibles à l'eau ; • Résistance aux tassements différentiels ; • Résistance aux sous-pressions hydrostatiques ; • Protection et isolation des fluides ; • Appareils sensibles au-dessus de la cote des PHEC.; • Obligation d'une issue de secours ; • Sous-sols conçus pour évacuer les eaux des crues.	= Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire figurer, sur le plan masse et les coupes, les cotes N.G.F. et PHEC, afin de vérifier le respect des règles ci-jointes. La construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation en application du plan de prévention des risques (Art. 431-16 du CU). + Eviter le stockage et l'équipement au-dessous des PHEC.

Règles applicables aux citernes : • Résistance aux pressions hydrostatiques.	= Ces règles peuvent concerner le grand public.
Règles applicables aux infrastructures de transport	
Règles applicables aux infrastructures de transport des fluides	
Règles applicables au stockage de produits dangereux, polluants, ou sensibles à l'eau	

4.7. Les règles applicables dans la zone bleue

Le principe :

La zone bleue correspondant au centre urbain, quels que soient les aléas.

Les règles :

Le règlement applicable à la zone bleue ne distingue pas les constructions dans le « diffus » ou dans le cadre de « grandes opérations ».

Règles applicables dans la zone bleue du P.P.R.I.	**Interprétations (symbolisées par un =) et recommandations (symbolisées par un +) par la commune d'Ablon-sur-Seine**
Sont interdits la construction de sous-sols ou le changement d'affectation, des locaux situés en sous-sols, pour un usage autre que le stationnement, sauf amélioration de la situation, vis à vis du risque, ainsi que les endiguements ou les remblaiements.	= Pas de transformation d'un sous-sol existant en logement, en salle de jeux, en stockage, etc… = Pas de protection des sous-sols existants par des merlons. + Eviter un nouveau sous-sol, même pour le stationnement. = L'emprise inondable n'est pas limitée (cf. artcile 9 du PLU + règlement départemental en matière d'écoulement des eaux),
Sont autorisés, sous conditions : - Les habitations nouvelles avec un niveau habitable bas, au-dessus de la cote de la crue cinquantennale + 20 cm (sauf extensions), avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des p.h.e.c.; dans le respect des règles du RNU et du règlement départemental d'assainissement - Les activités nouvelles, avec un niveau fonctionnel bas au-dessus de la cote de la voie ou du TN (sauf extensions) ; - Les changements de destination vers l'habitation, avec un niveau complet habitable au-dessus de la cote des PHEC; - Les équipements publics et les « équipements	+ Prévoir des espaces libres non-imperméabilisés, + Privilégier les extensions au-dessus des PHEC. = Extensions limitées avec un niveau plus bas que le niveau fonctionnel existant, dans la limite de 50 % de la S.d.P.

sensibles » ; - Les annexes limitées à 15 m^2 sous les PHEC.	+ Renvoi au P.E.B. pour les annexes dans les zones B et C.
Règles applicables aux constructions nouvelles : • Fondations insensibles à l'eau ; • Résistance aux tassements différentiels ; • Résistance aux sous-pressions hydrostatiques ; • Protection et isolation des fluides ; • Appareils sensibles au-dessus de la cote des PHEC; • Obligation d'une issue de secours ; • Sous-sols conçus pour évacuer les eaux des crues.	= Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent faire figurer, sur le plan masse et les coupes, les cotes de la crue cinquantennale et des PHEC exprimées en mètre NGF afin de vérifier le respect des règles ci-jointes. La construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation en application du plan de prévention des risques (Art. 431-16 du Code de l'Urbanisme). + Eviter le stockage et l'équipement au-dessous des PHEC.
Règles applicables aux citernes : • Résistance aux pressions hydrostatiques.	= Ces règles peuvent concerner le grand public.
Règles applicables aux infrastructures de transport	
Règles applicables aux infrastructures de transport des fluides	
Règles applicables au stockage de produits dangereux, polluants, ou sensibles à l'eau	

4.8. Les règles applicables dans la zone verte

La zone verte correspond aux zones définies dans les documents d'urbanisme, comme zones à préserver pour la qualité du site et du paysage ou aux zones naturelles d'espaces verts, de terrains de sports, de loisirs ou de camping qui ont vocation à servir de zone d'expansion des crues.

La zone verte concernant les espaces naturels de loisirs, appartenant à la commune, ne paraît pas devoir être développée dans ce guide.

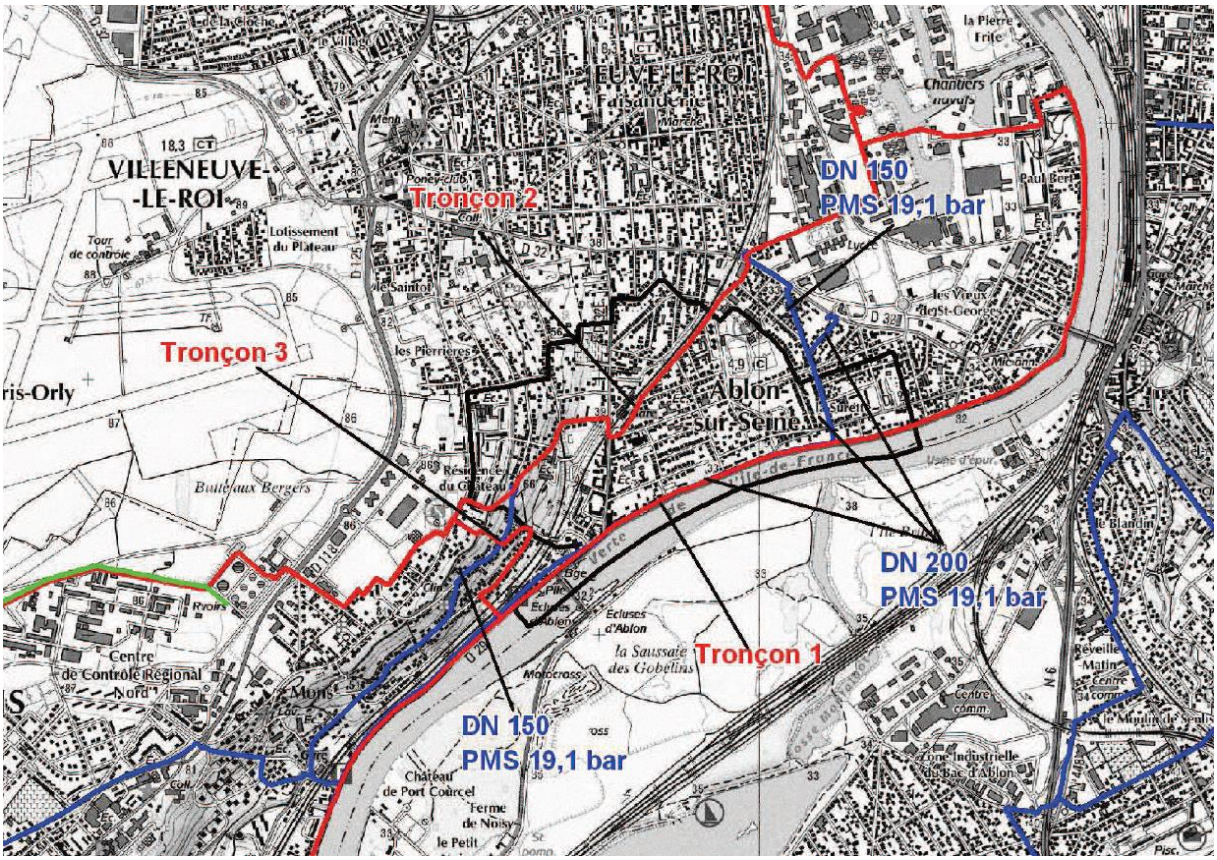
5. LES CONTRAINTES LIEES AU RESEAU DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

5.1. Les servitudes I 1 *bis* et SUP

Le territoire d'Ablon-sur-Seine est traversé par une canalisation souterraine de transport d'hydrocarbures : le pipeline du Havre à Paris. La section T.09 - T.14 (∅ 273 mm) longe la berge de la Seine, du côté d'Ablon, tandis que la liaison T.09 - T.13 (∅ 323 mm) traverse sous les voies publiques les parties urbanisées d'Ablon-sur-Seine. Elles ont été déclarées d'utilité publique par les décrets du 19 mai 1952 et du 20 janvier 1955 pour la première, et par le décret du 19 mai 1952 pour la seconde.

5.2. Les emprises soumises aux servitudes I 1 *bis* et SUP

Extrait cartographique et repérage des pipelines T 09 – T 13 et T 09 – T 14


VILLENEUVE-
-LE-ROI
Tronçon 2
Tronçon 3
DN 150
PMS 19,1 bar
Ablon-
sur-Seine
DN 200
PMS 19,1 bar
Tronçon 1
DN 150
PMS 19,1 bar
Centre
de Contrôle Régional
Nord
Mons
Ecluses
d'Ablon
la Saussaie
des Gobelins
Château
de Port Courcel
Ferme
de Noisy
le Petit
Zone Industrielle
du Bac d'Ablon
Chantiers
Lotissement
du Plateau
Tour
de contrôle
les Pierrières
Butte aux Bergers
Résidence
du Château
Ryoin
Centre
comm.
Réveille
Matin
Centre
comm.
le Moulin de Senlis
la Pierre
Frite
Paul Berl
les Vieux
Mic-Ann
Usine d'épur.
Ile de France
Voie Verte
Ecluses
d'Ablon
Motocross
Poste Haute Tension
Ecl.
Coll.
Ecl.
Coll.
Ecl.
Ecl.
Ecl

Le propriétaire jouit de droits résiduels :

- La possibilité de demander dans un délai d'un an, à dater du jugement instituant la servitude, l'expropriation des terrains intéressés.
- Si, par suite de circonstances nouvelles, l'institution de la servitude vient à rendre impossible l'utilisation normale des terrains, la possibilité à toute époque pour les propriétaires de demander l'expropriation des terrains grevés.

5.4. Les règles applicables aux emprises soumises aux servitudes SUP 1, 2, & 3

La servitude I 1 bis a été complétée par trois nouvelles servitudes d'utilité publique, intitulées 'S.U.P. 1', 'S.U.P. 2', et 'S.U.P. 3'.

L'article L.555-16 a été modifié par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2017, les articles R.555-30 et R.555-31 par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017 ; enfin, l'arrêté du 5 mars 2014 a défini les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement, en clair, les articles L.555-16 et R.555-30 et R.555-31 du Code de l'Environnement et fixé le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures, et de produits chimiques.

Dans les emprises de la servitude S.U.P. 1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement. L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R.431-16, § j) du Code de l'Urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Dans les emprises de la servitude S.U.P. 2, l'ouverture d'un établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 300 personnes, ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Dans les emprises de la servitude S.U.P. 3, l'ouverture d'un établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

ZONE	Zone permanente où les nouvelles constructions ou extensions d'I.G.H. et d'E.R.P. susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites	Zone intermédiaire où les nouvelles constructions ou extensions d'I.G.H. et d'E.R.P. susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont restreintes	Zone où le transporteur doit être informé de toute projet d'urbanisme
CANALISATION	S.U.P. 1	S.U.P. 2	S.U.P. 3
Tronçon T09-S59 et T14-S59 (diamètre ∅ 10'')	10 mètres	225 mètres	290 mètres
Tronçon T13-T09 (diamètre ∅ 12'')	10 mètres	200 mètres	250 mètres
Tronçon T13-S59 (diamètre ∅ 16'')	10 mètres	225 mètres	285 mètres

La gestion de ces canalisations, et des servitudes afférentes d'utilité publique, est concédée à la Société des TRAnsports Pétroliers par PIpeLines (TRAPIL), Siège social - 7 rue des Frères-Morane – PARIS 75 015, ou DM Lignes - Zone du Technoparc – 1 rue Charles-Edouard-Jeanneret – Poissy 78 300.