

Mairie de Les Chapelles-Bourbon
Rue du Limodin
77 610 Les Chapelles Bourbon

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LES CHAPELLES-BOURBON 4- REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varredes

environnement@cabinet-
greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du conseil municipal du
17/07/2020

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
MENTIONS GRAPHIQUES	9
RAPPEL DES TEXTES.....	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
ZONE UA	12
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites	12
UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	13
UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	14
UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	15
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	16
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	16
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	17
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
UA9 - L'emprise au sol des constructions.....	18
UA10 - La hauteur maximale des constructions.....	18
UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	19
UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	21
UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	22
UA14 - Le coefficient d'occupation du sol	23
UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	24
UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	24
ZONE UE	25
UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites	25
UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
UE3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	26
UE4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	27
UE5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	28

UE6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
UE7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .	28
UE8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	29
UE9 - L'emprise au sol des constructions.....	29
UE10 - La hauteur maximale des constructions	29
UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	29
UE12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	31
UE13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	32
UE14 - Le coefficient d'occupation du sol	33
UE15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	34
UE16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	34
ZONE UX	35
UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	35
UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	35
UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	36
UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	37
UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles	38
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .	39
UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	40
UX9 - L'emprise au sol des constructions	40
UX10 - La hauteur maximale des constructions	40
UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	41
UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	42
UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	43
UX14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	43
UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	44

UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 44

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 45

ZONE A.....	45
A1 - Occupations et utilisations du sol interdites	45
A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	46
A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	47
A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	48
A5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	48
A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	49
A9 - L'emprise au sol des constructions.....	50
A10 - La hauteur maximale des constructions	50
A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	51
A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	53
A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	54
A14 - Le coefficient d'occupation du sol défini	55
A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	55
A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	55

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 56

ZONE N.....	56
N1 - Occupations et utilisations du sol interdites	56
N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	58
N4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	58
N5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	59
N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	59
N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	59
N9 - L'emprise au sol des constructions.....	59

N10 - La hauteur maximale des constructions	59
N11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	61
N12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	63
N13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	64
N14 - Le coefficient d'occupation du sol défini	65
N15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	65
N16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	65
TITRE V - ANNEXES	66

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.152.1 du Code de l'Urbanisme. Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositifs écrits. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de LES CHAPELLES-BOURBON.

Rappel : Article L.152.1 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.152.1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 5 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** La zone UA correspond au tissu urbain comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
- **La zone UE** correspond au tissu urbain destiné aux équipements publics et collectifs.
- **La zone UX** correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.
 - **Deux sous-secteurs UXa et UXb**

2- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice A.

Un secteur Ax reprend le secteur du Manoir de Beaumarchais.

Un secteur AP protection entée de village et développement futur

3 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des rus, et des espaces boisés classés.

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles (Supprimé depuis la loi ALUR)
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.

- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) (Supprimé depuis la loi ALUR)
- Article 15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

MENTIONS GRAPHIQUES

- **des espaces boisés classés L.113-1 du code de l'urbanisme**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **Protection paysagère au titre de l'article L.151-23** afin de garantir et maintenir le bon état écologique
- **des mares à préserver au titre de l'article L.151-23** du code de l'urbanisme.
- **Des éléments de patrimoine bâti à préserver selon l'article L.151-18** du code de l'urbanisme.
- **Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon l'article L.151-11** du code de l'urbanisme.
- **Une lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares à protéger** en application de l'article L.113-1
- **Une orientation d'aménagement et de programmation**

RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (L.113-1 du CU).

Cependant la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF (page 40 et 41) :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les divisions

Article R123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

La commune étant concernée par un risque moyen et élevé sur son territoire, pour les techniques de constructions se reporter à la plaquette réalisée par la DRIEE Ile de France « *Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France* » en annexe du règlement.

Enveloppes d'alertes de zone humide DRIEE

Les projets d'aménagements présents dans une enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE (Cf Plan risques et contraintes) sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau, il convient de soumettre au préalable tous projets de construction ou d'occupation du sol à des études appropriées afin de vérifier le caractère non humide de la zone concernée par le projet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA :

1.1 Les constructions à destination d'industrie.

1.2 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.4 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2

1.5 Les constructions à destination d'activités artisanales ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2

1.6 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs.

1.7 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.8 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2 portant atteinte à une zone humide confirmée (avérée du SAGE de l'Yerres ou zone humide confirmée par une étude locale dans les enveloppes d'alertes zone humide DRIEE) soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone UA :

2.1 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers non compatibles avec la présence de l'habitat.

2.2 Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative.

2.3 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article UA13.

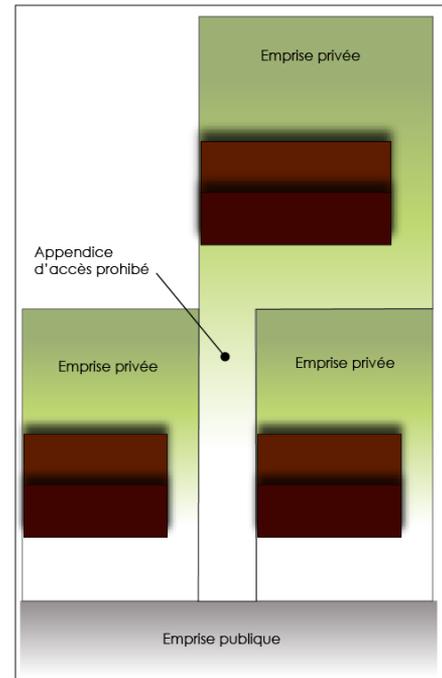
2.4 Dans les zones humides confirmées telles que décrites à l'article UA.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion des zones humides (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.

UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et assainissement eaux pluviales, est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de technique alternatives :

1° Pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction. Ce rejet à débit régulé devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2° Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima une pluie décennale.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

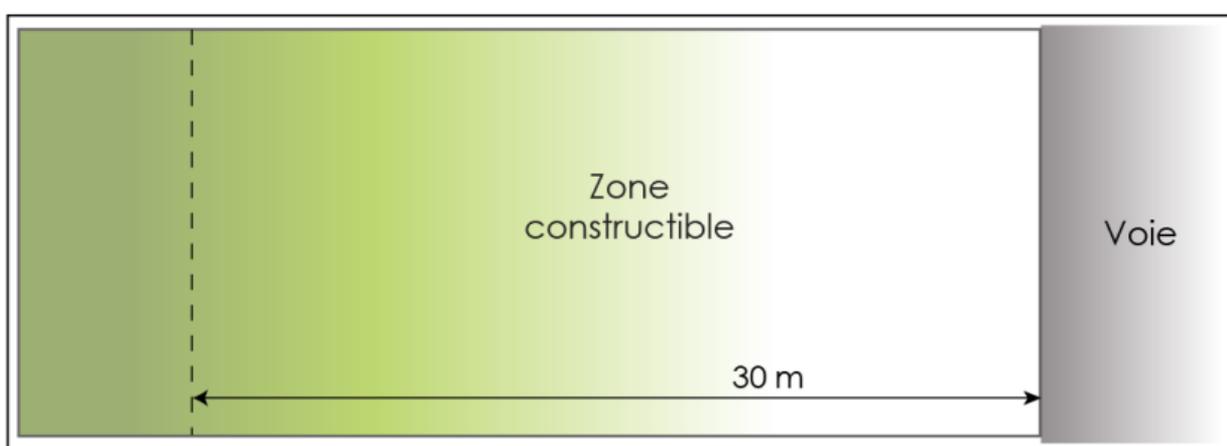
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



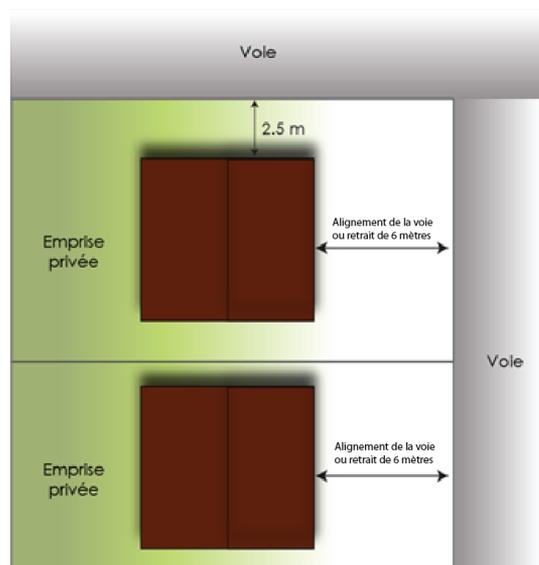
6.2 Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée depuis la voie de desserte, seules les annexes isolées sont autorisées.

6.3 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 6 mètres mesuré à partir de la voie de desserte existante ou à créer.

6.4 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 6 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres.

6.5 Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, l'alignement ou un retrait minimum de 6 mètres doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait d'au moins 2.50 mètres par rapport à l'autre voie.

6.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard



de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.7 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en respectant un recul d'au moins 4 mètres

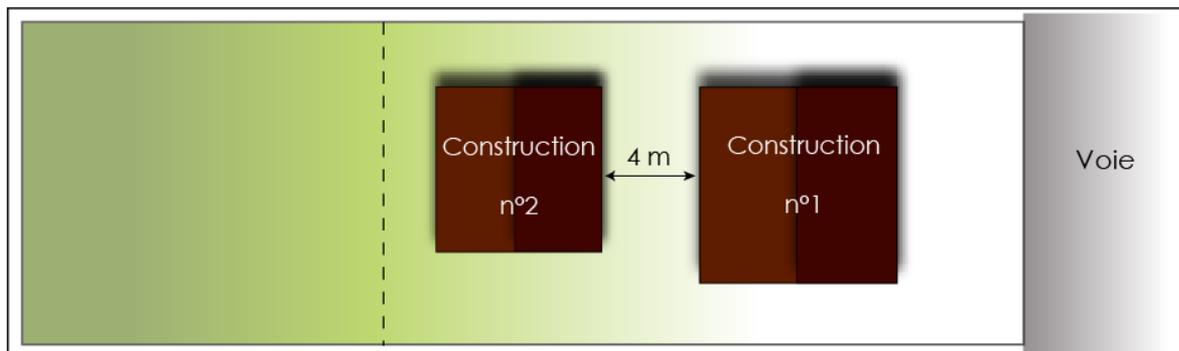
7.2 Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum.

UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



8.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux annexes.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

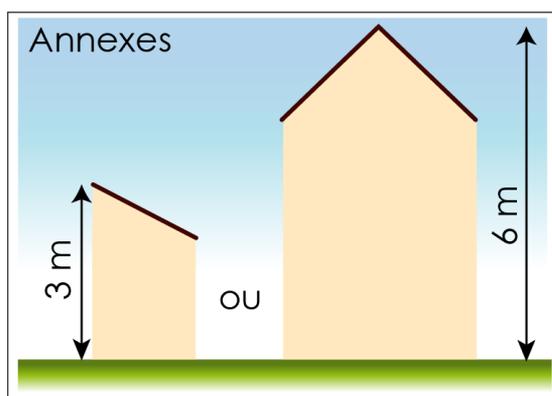
9.2 L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

9.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant.

UA10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout du toit sans dépasser 11 mètres au faitage, mesurée depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit sans dépasser 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.



10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constitués d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Pour les autres constructions :

11.4 Toitures :

11.4.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.4.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.4.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.4.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise.

Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.4.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.4.6 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

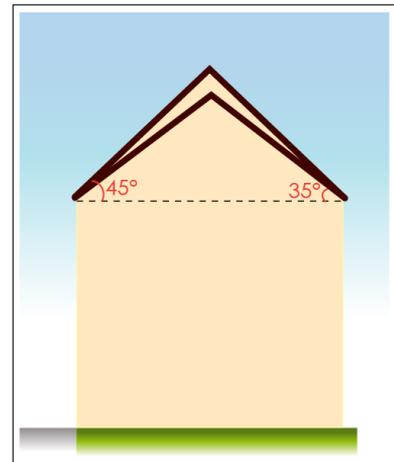
11.4.7 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE située en annexe en plus de la couleur blanche.

11.5 Clôture

11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

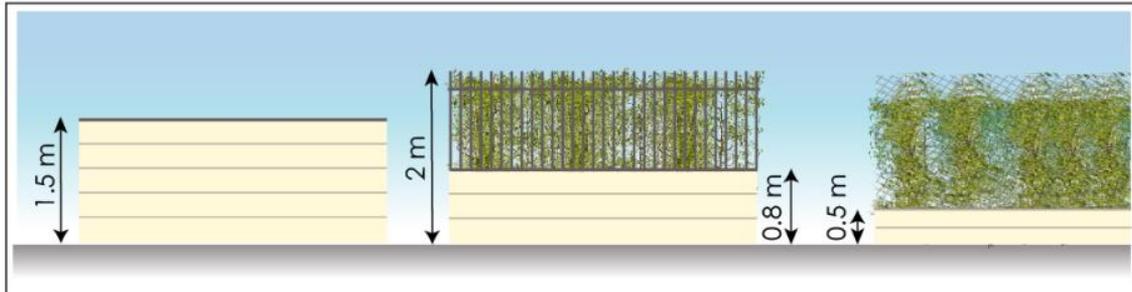
11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le



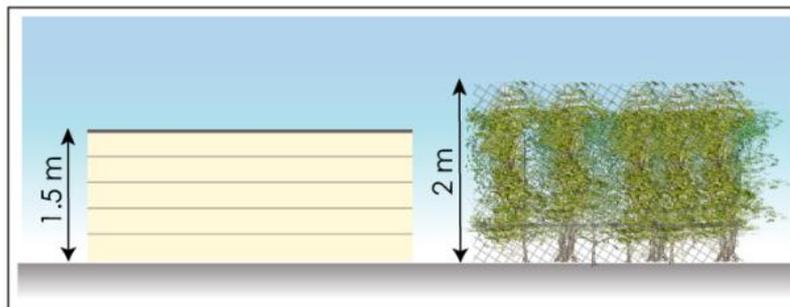
voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,

- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage n'excédant pas 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.



11.5.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, 2 places de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés

12.9 Le stationnement des cycles doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de :

En habitat collectif, 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimal de 3 m² par local.

En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.10 Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, une place par logement devra être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.11 Pour les constructions de bureaux, il devra être réalisé au moins 10% des places de stationnement pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.5 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UE

La zone UE correspond au tissu urbain destiné à des équipements publics et ou d'intérêt collectif.

UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UE :

1.1 Les constructions à destination d'habitat sauf UE2.

1.2 Les constructions à destination industrielle.

1.3 Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

1.4 L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.

1.5 L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.6 Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.

1.7 Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

1.8 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,

1.9 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UE2 portant atteinte à une zone humide confirmée (avérée du SAGE de l'Yerres ou zone humide confirmée par une étude locale dans les enveloppes d'alertes zone humide DRIEE) soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UE :

2.1 Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la protection et le gardiennage des installations et des équipements, et/ou aux personnes hébergées dans la zone.

2.2 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article UE13.

2.3 Dans les zones humides confirmées telles que décrites à l'article UE.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion des zones humides (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.

UE3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur adaptée aux usages des espaces desservis.

3.4 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et assainissement eaux pluviales, est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives :

1° Pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction. Ce rejet à débit régulé devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2° Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima une pluie décennale.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

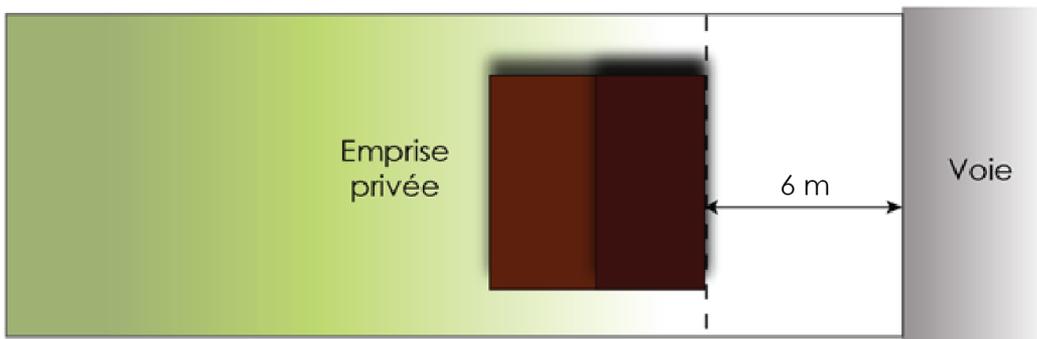
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UE5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de 1 mètre minimum.

6.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes ayant une implantation différente des dispositions fixées ci-dessus à la date d'approbation du PLU

UE7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions et les bâtiments annexes peuvent être édifiés le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

7.2 Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou d'un bâtiment annexe qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum en limite de la zone UA.

UE8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UE9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

UE10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit sans dépasser 14 mètres au faitage, mesurée depuis le terrain naturel.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.4 Toitures :

11.4.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.4.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.4.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.4.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.4.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.4.6 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

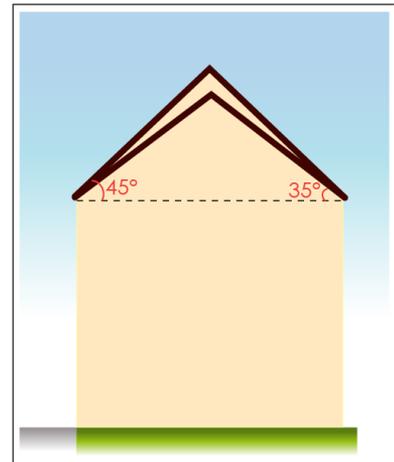
11.4.7 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE située en annexe en plus de la couleur blanche.

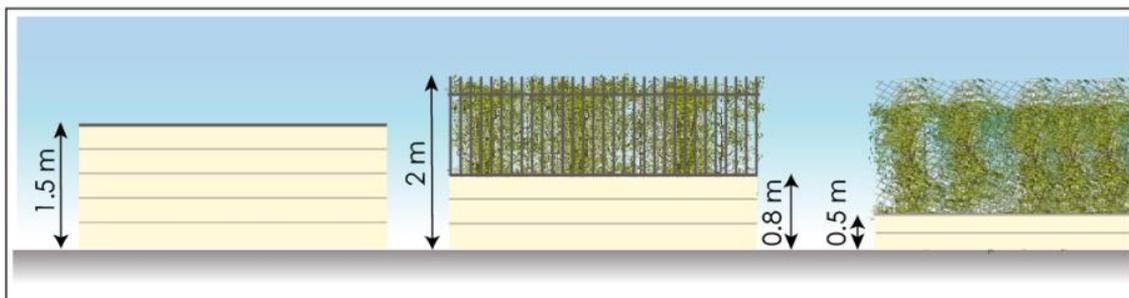
11.5 Clôture :

11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

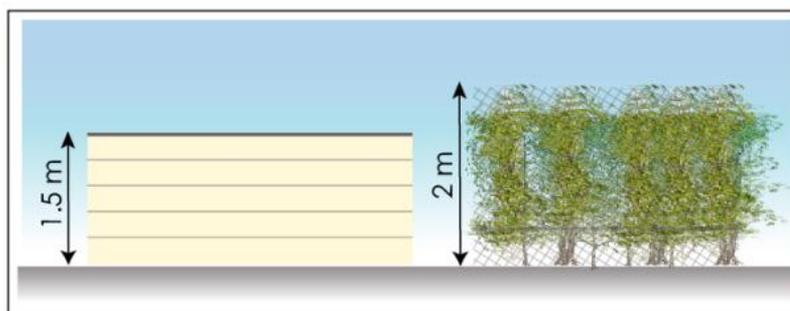
- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.





11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage n'excédant pas 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive.



11.5.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UE12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés.

12.8 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés

12.9 Le stationnement des cycles doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de :

En habitat collectif, 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimal de 3 m² par local.

En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

12.10 Pour les bâtiments groupant au moins deux logements, disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, une place par logement devra être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.11 Pour les constructions de bureaux, il devra être réalisé au moins 10% des places de stationnement pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

UE13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées.

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.5 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

UE14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UE15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UE16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune. Deux sous secteurs sont instaurés, UXa et UXb.

UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX :

- 1.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.
- 1.3 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.
- 1.4 Les stockages et les dépôts de matériaux et déchets à l'air libre, dès lors qu'ils ne sont pas utiles ou nécessaires à l'exercice d'une activité admise à titre principal dans la zone.

En sus sont interdits dans la zone UXa :

- 1.5 Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2

En sus sont interdits dans la zone UXb :

- 1.6 Les constructions à usage d'habitation.

UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UX :

- 2.1 Les activités et/ou installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances olfactives et sonores incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article UX13.

Sont soumis à condition en zone UXa :

2.3 En cas d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, les extensions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 20% de la surface de plancher existante d'habitat à la date d'approbation du PLU.

UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 30 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 mètres minimum de largeur,

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La disposition des articles 3.3 et 3.4 pourront ne pas être appliquées en cas d'aménagement concernant les bâtiments existants.

UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

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.

Assainissement

4.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et assainissement eaux pluviales, est interdite.

4.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives :

1° Pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction. Ce rejet à débit régulé devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2° Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima une pluie décennale.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

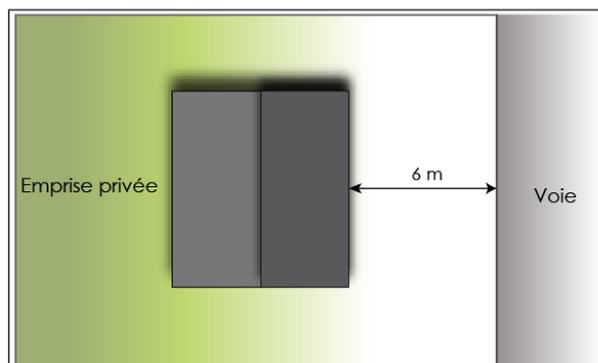
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum de la voie présentant la façade principale du bâtiment et avec un recul de 4 mètres minimum depuis l'autre voie.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

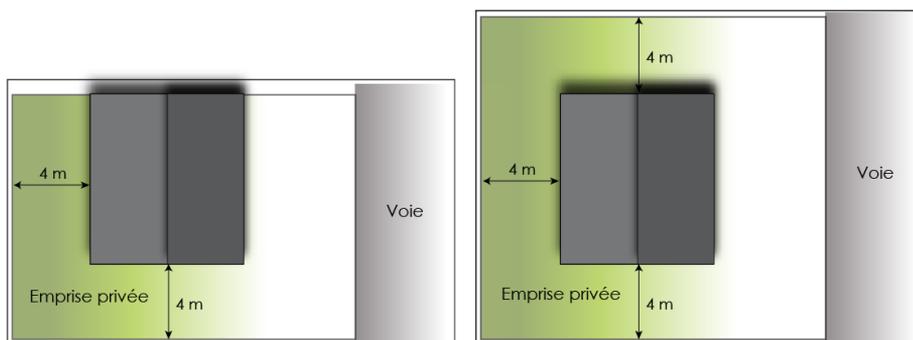
6.4 Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement.



UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une limite séparative avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives,
- en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.



7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7.3 Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement.

UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

UX9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Compte tenu du caractère paysager et patrimonial de la commune, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

11.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.3 Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.

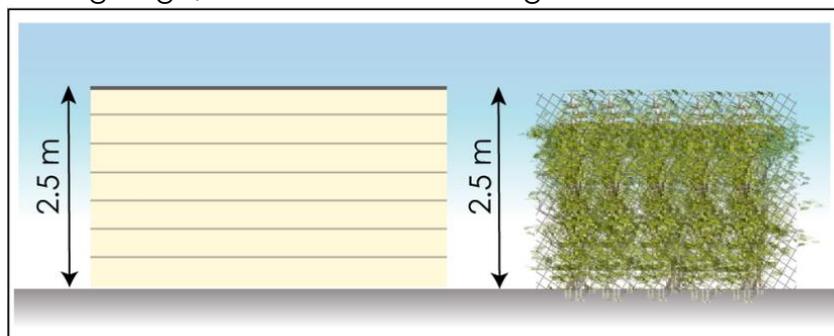
11.4 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

11.5 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.6 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles.

11.7 Les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale.



11.8 Les portails d'accès doivent être de forme simple. L'ensemble des émergences techniques (coffrets, enseignes, boîtes aux lettres) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.

11.9 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m.

11.10 Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

11.11 Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique

UX12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

12.3 Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

12.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

12.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, et d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.6 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

12.7 Pour les constructions de bureaux, il devra être réalisé au moins 10% des places de stationnement pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

UX13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

13.2 Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.5 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole ou les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

La zone agricole est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des zones humides connues délimitées du SAGE de l'Yerres,

A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone A:

- 1.1 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle.
- 1.3 Les constructions à destination d'activité artisanale.
- 1.4 Les constructions à destination de bureau.
- 1.5 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.
- 1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.7
- 1.7 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravanning et les Habitations Légères de Loisirs.
- 1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.
- 1.9 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.
- 1.10 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.
- 1.11 La destruction par comblement, remblaiement, drainage...des mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.12 Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ne respectant pas les conditions de l'article A2,

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2 portant atteinte à une zone humide confirmée (avérée du SAGE de l'Yerres ou zone humide confirmée par une étude locale dans les enveloppes d'alertes zone humide DRIEE) soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

En sus sont interdits en zone AP :

1.14 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière, d'habitat, d'hébergement hôtelier, et de commerces.

A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone A :

2.1 Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine.

2.3 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.4 Dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme les constructions et ouvrages à vocation agricole sont autorisés.,

2.5 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article A13.

2.6 Dans les zones humides confirmées telles que décrites à l'article A1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.

En sus sont soumis à condition dans la zone Ax :

2.7 Sont autorisées les changements de destination à usages d'hébergements hôteliers des bâtiments repérés sur le plan de zonage selon l'article L.151-11 existants à la date d'approbation du PLU, y compris la création de nouvelles superficies de plancher à l'intérieur des bâtiments existants.

La création de nouveaux bâtiments annexes liés à l'activité hôtelière dans la limite de 300 m² de superficie de plancher et situé à moins 30 mètres des bâtiments existants.

A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de technique alternatives :

1° Pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction. Ce rejet à débit régulé devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

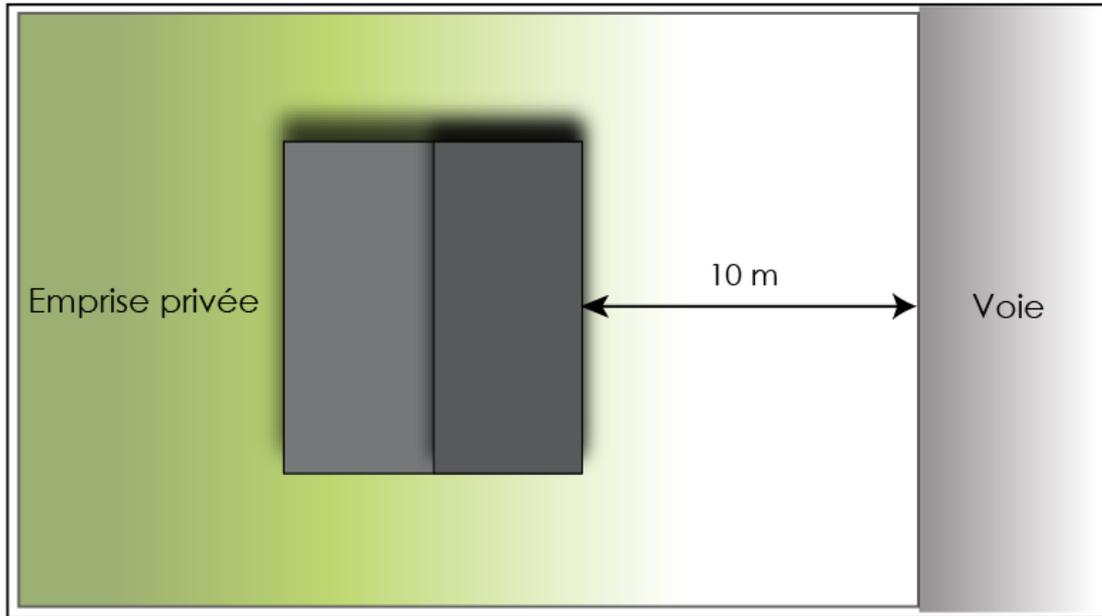
2° Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima une pluie décennale.

A5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des autres voies de desserte existantes ou à créer.



6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies de desserte, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions à destination d'activité agricole et forestière doivent être implantées:

- avec un retrait minimum de 15 mètres de toutes limites des zones UA et UX et avec un recul minimum de 8 mètres de toutes limites séparatives.

7.2 Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit à l'alignement des limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

A9 - L'emprise au sol des constructions

En secteur Ax, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 300 m².

Pour le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

A10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à destination d'habitat, ne doit pas excéder 8 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des annexes d'habitat isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

10.3 La hauteur des constructions à destination d'autres activités ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.2 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.3 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Pour les autres constructions :

11.1 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

11.1.1 Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.1.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.1.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.1.4 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli.

11.1.5 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.1.6 Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU.

11.1.7 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite.

11.1.8 L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.

11.1.9 Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

11.1.10 Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossé ou lissé.

11.1.11 Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

Pour les constructions à destination agricole

11.1.12 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2 Matériaux des constructions

11.2.1 Pour les constructions à destination d'habitat :

11.3.1.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.3.1.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique du CAUE située en annexe en plus de la couleur blanche.

11.3.1.3 Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur.

11.3.1.4 L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation,...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

11.2.2 Pour les constructions à destination d'activité agricole :

11.3.2.1 Les matériaux des façades des constructions doivent être de teinte beige, sable ou verte.

Les hangars recouverts en bardages type bois seront privilégiés.

A12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

En secteur Ax, il est exigé la création de 1,5 place de stationnement par chambre hôtelière.

A13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées
- Une forêt publique soumise au régime forestier. »

13.2 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.3 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.5 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

A14 - Le coefficient d'occupation du sol défini

Non réglementé.

A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des zones humides avérées du SAGE de l'Yerres.

N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2

1.7 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.9 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2;

1.10 La destruction par comblement, remblaiement, drainage...des mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

1.11 Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ne respectant pas les conditions de l'article N2,

1.12 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2 portant atteinte à une zone humide confirmée (avérée du SAGE de l'Yerres ou zone humide confirmée par une étude locale dans les enveloppes d'alertes zone humide DRIEE) soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiéage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone N :

2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées à moins de 150 mètres d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.

2.3 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.4 Dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme les constructions et ouvrages à vocation agricole sont autorisés.

2.5 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article A13.

2.6 Dans les zones humides confirmées telles que décrites à l'article N1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du

site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.

N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.3 Les accès aux parcelles boisées doivent être maintenus afin de préserver l'activité sylvicole.

N4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 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.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et assainissement eaux pluviales, est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le

milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de technique alternatives :

1° Pour les constructions individuelles, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction. Ce rejet à débit régulé devra, par ailleurs, être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2° Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour, a minima une pluie décennale.

N5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des autres voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies de desserte, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

N11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.2 L'implantation des nouvelles constructions sera privilégiée à proximité des bâtiments existants.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article A11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs d'intérêt général, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.1.5 L'intégration paysagère des constructions nouvelles sera recherchée avec une cohérence d'aménagement, de construction, d'extension avec la sensibilité du site d'implantation (topographique, vue, sensibilité, environnement bâti) et en prenant appui sur des éléments paysagers existants (bosquet, haie, jardin-verger, bois...)

11.2 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

11.2.6 Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.7 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées.

11.2.8 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.2.9 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli.

11.2.10 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.2.11 Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU.

11.2.12 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite.

11.2.13 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.

11.2.14 Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

11.2.15 Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossé ou lissé.

11.2.16 Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

Pour les constructions à destination agricole

11.2.17 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3 Matériaux des constructions

11.3.1 Pour les constructions à destination d'habitat :

11.3.1.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

11.3.1.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique du CAUE située en annexe en plus de la couleur blanche.

11.3.1.3 Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur.

11.3.1.4 L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation,...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

11.3.2 Pour les constructions à destination d'activité agricole :

11.3.2.1 Les matériaux des façades des constructions doivent être de teinte beige, sable ou verte.

Les hangars recouverts en bardages type bois seront privilégiés.

11.4 Pour les bâtiments remarquables :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

Aspect des toitures

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de cartouche, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opaques ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements..) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

N12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

N13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées
- Une forêt publique soumise au régime forestier. »

13.2 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.5 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à

protéger d'ordre écologique» doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

N14 - Le coefficient d'occupation du sol défini

Non réglementé.

N15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

N16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE V - ANNEXES

la façade

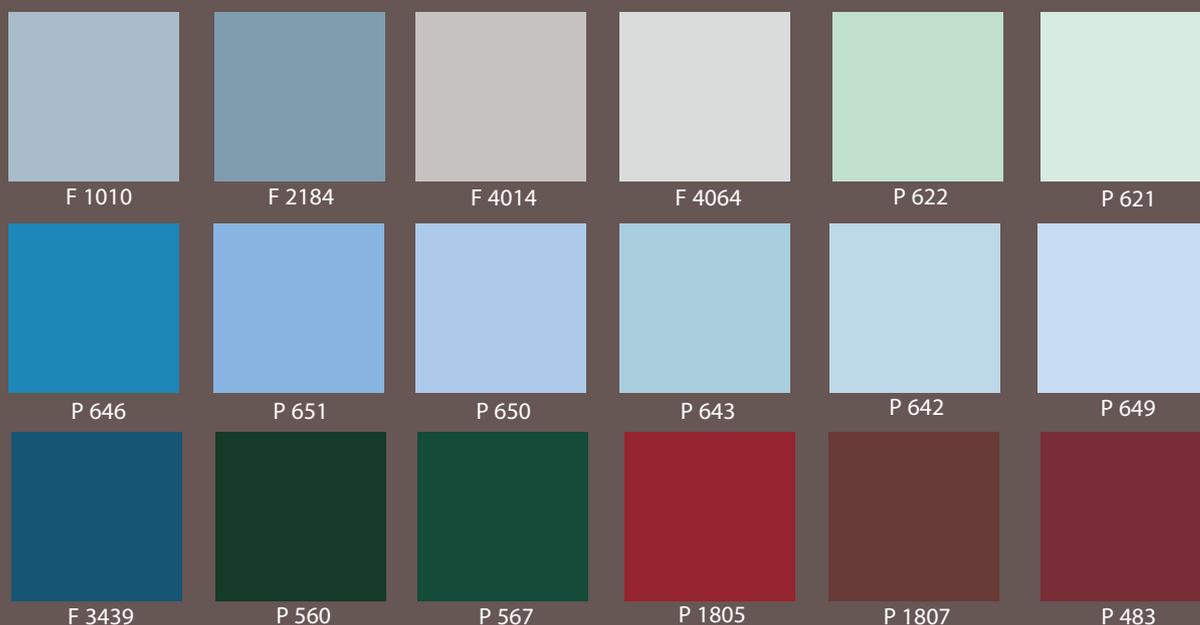
palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. 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 situé à sa verticale. 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 faitage 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.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, 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.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguélen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Liste d'espèces locales recommandées



Liste d'espèces locales recommandées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

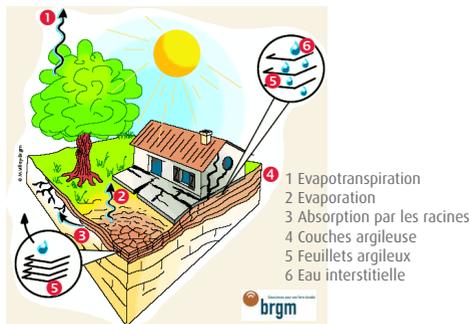
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

→ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

→ Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



→ Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

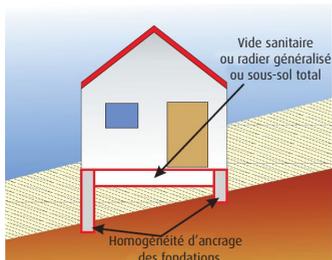
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



➔ Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

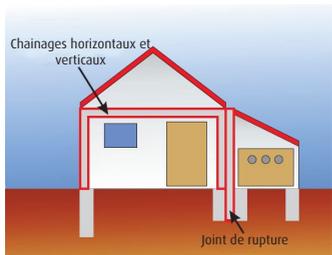
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➔ Réalisez des fondations appropriées

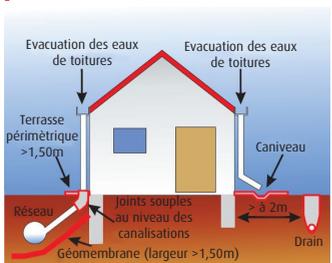
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



aménagement, rénover

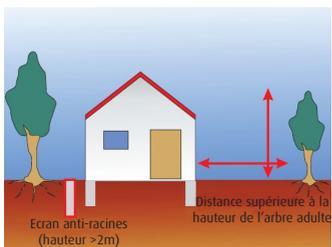


➔ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

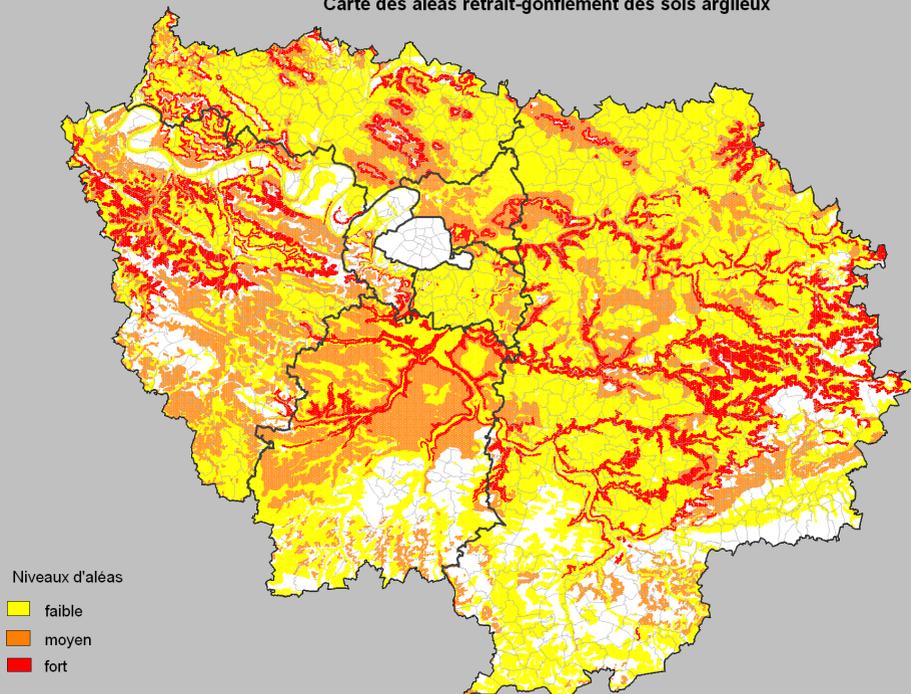
➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Niveaux d'aléas

- faible
- moyen
- fort

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

