

DEPARTEMENT DE
SEINE ET MARNE
VILLE DE THOMERY

Révision du POS valant Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal du
08/11/2013 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Le Maire

Atelier TEL – 22 rue des Martyrs
75009 PARIS

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à 14, R3111-16 à 20, R111-22 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.	3
2 - Restent applicables les dispositions suivantes :	3
2.1 Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme) :	3
2.2 Les dispositions nationales et particulières :	3
2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :	3
2.4 Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété.....	4
2.5 Les articles L111-9, L111-10, L123-5, L123-7, L313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.	4
2.6 L'article L126-1 du Code de l'Environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.....	4
2.7 Autre réglementation opposable	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	22
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	50
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
ANNEXES	61
ANNEXE I : DEFINITIONS	62
ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU.....	78
ANNEXE III : NORMES DE STATIONNEMENT	80
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	82
ANNEXE V : USAGE LOCAL INTERESSANT LA MITOYENNETE A THOMERY :	84
ANNEXE VI : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT	87
ANNEXE VII : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES	91

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Thomery.
Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à 14, R3111-16 à 20, R111-22 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes :

2.1 Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

- Article R111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Les dispositions nationales et particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, qui a valeur de prescription au titre de l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Les zones délimitées en application de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L430-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
- Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du Code Rural ;
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier ;

- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 du Code de l'Urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L123-1-1 et L127-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L332-11-3 ;
- Les secteurs où une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dépassement des règles du Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- Les périmètres délimités par une délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L111-6-2 ne s'applique pas.

2.4 Les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent PLU.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

2.5 Les articles L111-9, L111-10, L123-5, L123-7, L313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.6 L'article L126-1 du Code de l'Environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

2.7 Autre réglementation opposable

Assainissement

En complément des textes législatifs européens ou nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, urbanisme, etc. ...), il existe des documents qui font référence en matière d'assainissement, notamment le règlement du service de l'assainissement.

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

Zone inondable

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine a été approuvé dans le département de Seine-et-Marne par l'arrêté préfectoral n° 02DAI1URB181 en date du 31 décembre 2002.

Il a pour objet la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues de la Seine, de l'Yonne et du Loing sur les communes de Montereau-fault-Yonne, Varennes-sur-Seine, La Grande-Paroisse, Vernou-la-Celle-sur-Seine, Thomery, Champagne-sur-Seine, Veneux-les-Sablons, Saint-Mammès, Écuellen et Moret-sur-Loing. Il prend comme référence la crue centennale de la Seine de 1910.

Son établissement a été prescrit par l'arrêté préfectoral DAI1URB n° 99-119 du 7 juillet 1999. Les prescriptions de ce PPRI ont été de ce fait rendues immédiatement opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Thomery.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est annexé au présent dossier de PLU. Les prescriptions du PPRI figurent dans les servitudes d'utilité publique et prévalent sur les dispositions du PLU si ces dernières se révélaient moins contraignantes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U) et zone naturelle et forestière (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces Verts Protégés en application de l'article L123-1, 7° et R123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains réservés, en application du c) de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics et des installations d'intérêt général, dont la localisation et les caractéristiques sont prévues par le PLU.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA (elle comporte trois secteurs UAa, UAb et UAc);
- la zone UC référée au plan par l'indice UC (elle comporte quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCp);
- la zone UX référée au plan par l'indice UX (elle comporte deux secteurs UXa et UXb);

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N (elle comprend six secteurs , Nb, Nd, Ne, Ns, Ny et Nzh).

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles.

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
- 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 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Obligations imposées aux constructions 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.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L123-1, alinéa 9 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées :

- 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,
- 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,
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire sur cet immeuble ne peut être accordé que pour des travaux sans relation avec ces règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à celles-ci.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux centres anciens agglomérés de Thomery et de By, noyaux villageois traditionnels composés d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures et/ou des annexes.

Il présente un mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal.

La zone UA est divisée en trois secteurs :

Le secteur UAa correspond aux centralités denses mixtes habitat-commerces-équipements des anciens villages de Thomery et By. Les densités y sont les plus fortes. Il présente des spécificités à l'article UA9.

Le secteur UAb est une extension dense du centre-ville, le long d'axes circulants. Il présente des spécificités aux articles UA9 et UA13.

Le secteur UAc est un secteur dense de transition vers le pavillonnaire. La perception de la densité depuis la rue est proche de celle des secteurs précédents mais les terrains sont généralement plus grands. Pour cette raison, les emprises au sol autorisées sont plus faibles qu'ailleurs dans la zone UA. Le secteur présente des spécificités aux articles UA9 et UA13.

Sur l'ensemble de la zone UA, toutes les dispositions liées aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée de Corbeil Essonnes – Montereau Fault-Yonne (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 mètres) et la RD.301 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 mètres).

Risques d'inondation (voir article 2.7 du titre 1)

Nota : Des terrains sis en zone UA sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral O2 DAI 1 URB n°181 du 31 décembre 2002. Le document est reporté au document graphique et annexé au PLU de Thomery.

Risques de sécheresse et effets sur les constructions

Le constructeur devra prendre en compte les risques liés à la dessiccation des sols (voir annexe IV).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L451-1 et suivants et R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVAP

La zone UA est entièrement comprise dans l'AVAP.

Murs à vigne

Les conditions d'entretien, de modification et de reconstruction fixées dans le règlement de l'AVAP s'appliquent à tous les murs à vigne, répertoriés ou non dans le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP. Les travaux sur les murs à vigne feront l'objet d'une déclaration préalable et leur démolition requerra un permis de démolir.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La démolition de tout ou partie des murs à vigne et bâtiments remarquables, repérés au plan de zonage de l'AVAP, sauf dispositions contraires résultant de l'AVAP.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles définies à l'article UA.2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions exclusivement destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement autres que celles définies à l'article UA.2.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R111-39 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les stockages de dépôts, gravats, épaves automobiles... en vue directe de la voie publique.

Dans les espaces boisés classés :

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances détaillées dans le rapport de présentation et rappelées en introduction du présent chapitre.

- Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées dans la limite de 270 m² de surface de plancher, à condition que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à engendrer de nuisances pour les riverains.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à augmenter les nuisances et risques, eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration existantes peuvent être autorisés, sous réserve que l'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, son aménagement ou son extension doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire et d'améliorer l'intégration de l'ensemble à l'environnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il présente une bonne insertion dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

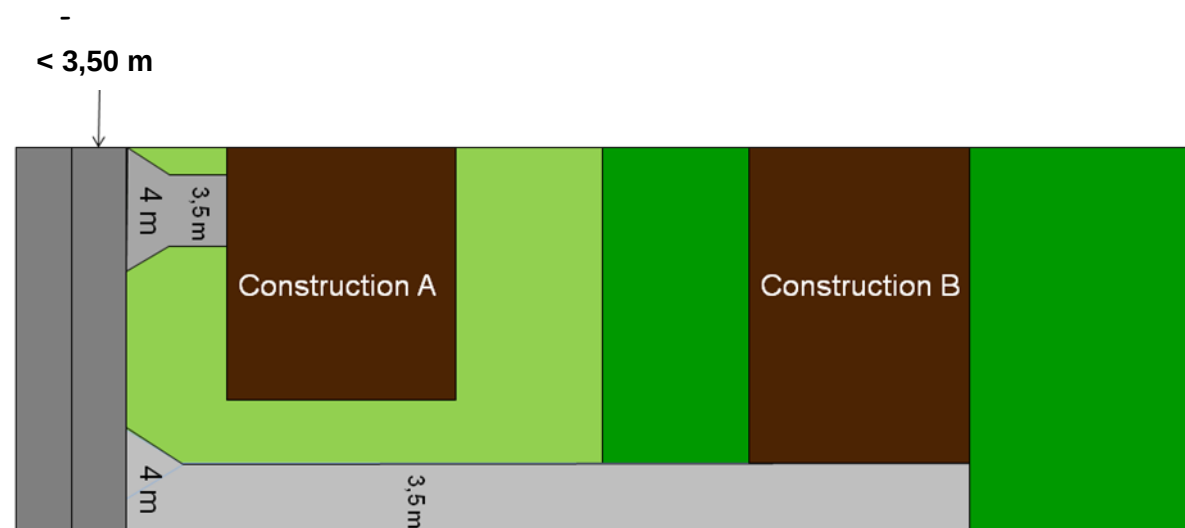
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.



Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le rejet des eaux résiduaires artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces

eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseau séparatif d'eaux pluviales est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et leur raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la suppression des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées en premier lieu dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite des voies privées, existantes ou à créer.

Les constructions à usage d'habitation doivent y être édifiées à l'alignement ou en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions à usage d'habitation doit s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme définie à l'article UA.11, afin de préserver la cohérence urbaine.

Au delà de la bande de 25 mètres, les constructions sont interdites sauf dans les cas particuliers suivants :

- l'extension de bâtiments existants ou les constructions nouvelles à destination d'habitation dans la limite de l'emprise au sol autorisée ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie.

Le long d'une voie d'une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres, aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe de la voie.

La ligne principale des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé symétrique de 5 mètres de côté ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Lorsque le terrain comporte un ou plusieurs murs à vigne remarquables au sens de l'AVAP, orientés dans le sens des limites séparatives latérales, la construction sera édifiée :

- soit entre les limites séparatives latérales ;
- soit entre une limite séparative latérale et un mur intérieur.

Dans une bande de 25 mètres, lorsque la construction est implantée en retrait d'une des limites séparatives latérales, la marge d'isolement par rapport à cette limite est ainsi définie :

- au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

La ligne principale des faitages sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives latérales.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives latérales.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UAa

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 1.

Secteur UAb

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,65.

Secteur UAc

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit,
 - soit comme une hauteur totale, au faîtage ou à l'acrotère,
- ces différents critères pouvant être utilisés conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement :
 - Si le terrain est plat, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
 - Si le terrain est en pente ascendante, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 11 mètres au total.

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'environnement des constructions existant en limites séparatives latérales.

Dans ce but, un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé, soit pour se situer à même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les parties de constructions implantées en limite séparative latérale auront une hauteur totale inférieure ou égale à 5 mètres. Les façades implantées en retrait dans le respect de l'article UA7 pourront atteindre les hauteurs définies précédemment.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Consulter le règlement de l'AVAP.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal suivant, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé et perméable.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *prorata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- que leur affectation ou leur destination restent inchangées,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En cas de changement de destination ou d'affectation, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues par cet article sur l'unité foncière.

Logements :

Il sera prévu pour chaque logement :

1 place pour la tranche 0 - 45m² de surface de plancher, puis 1 place pour la tranche 46 m² - 134 m² de surface de plancher, puis 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 90 m² supplémentaire.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Il sera prévu pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 135 m², une surface équivalent à un minimum de 3 % de leur surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un minimum de 15 % du nombre total de places exigibles sur

le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Construction à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m² et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 45 m² supplémentaire.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Activités et constructions à usage de locaux destinés aux professions libérales et de bureau :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher pour le stationnement des véhicules.

Équipements divers :

Hébergement hôtelier : Il sera prévu 1 place par chambre,

Restaurants : Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Équipements sanitaires et sociaux :

Foyers de personnes âgées – Maisons de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il sera prévu un nombre de places correspondant à :

- pour les pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- pour les visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- pour le personnel : 20 % du nombre de chambres.

Structures Petite-enfance ou Jeunesse :

Il sera prévu 2 places de stationnement pour le personnel par tranche de 20 places au sein de la structure.

Salles de spectacles, salles de réunions ou salles polyvalentes :

Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Équipements sportifs (stades, terrains de sport) :

Automobiles : Il sera prévu un équivalent de 10 % de l'emprise pour le stationnement des véhicules. (terrain + dégagement normalisé).

Cars : Il sera prévu 1 emplacement de car par équipement.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

10 places par terrain dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

2 places par court dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Protection des plantations et espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à :

- 20 % de leur superficie dans le **secteur UAb**.
- 40 % de leur superficie dans le **secteur UAc**.

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être, en l'absence de murs, séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés ainsi que certains arbres isolés ou plantations sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1 7° et R 123.11 h) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction nouvelle est interdite.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

ARTICLE UA.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du rapport de présentation

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone principalement destinée à l'habitat pavillonnaire bas continu ou discontinu, urbanisée en grande partie par le biais d'opérations individuelles plus ou moins diffuses ou par endroits sous forme de lotissement.

La zone présente également une mixité urbaine moins développée que celle de la zone UA, mélange d'habitat et de services, équipements et commerces, qui en sont le complément normal. Toutefois, l'activité compatible avec le caractère pavillonnaire n'est pas exclue.

Quatre secteurs ont été définis pour permettre une évolution et une gestion équilibrée de la zone UC :

- Le secteur UCa est un secteur pavillonnaire diffus non couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCb est un secteur pavillonnaire relativement dense et couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCc est un secteur pavillonnaire diffus et couvert par l'AVAP.*
- Le secteur UCp est un secteur du monument historique des Longs Sillons.*

Les quatre secteurs présentent des spécificités aux articles UC2, UC6, UC7 et UC11.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les dispositions liées aux différentes servitudes d'utilités publiques s'appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée de Corbeil Essonnes – Montereau Fault-Yonne et Paris - Marseille (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 mètres) et la RD.301 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 mètres).

Risques d'inondation

Nota : Des terrains sis en zone UC sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral O2DAI1URB n°181 du 31 décembre 2002. Le document est reporté au document graphique et annexé au PLU de Thomery.

Risques de sécheresse et effets sur les constructions

Le constructeur devra prendre en compte les risques liés à la dessiccation des sols (voir annexe IV).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L451-1 et suivants et R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVAP

*Les secteurs **UCb**, **UCc** et **UCp**, ainsi que les chemins et sentiers du secteur **UCa**, sont couverts par l'AVAP.*

Murs à vigne

Les conditions d'entretien, de modification et de reconstruction fixées dans le règlement de l'AVAP s'appliquent à tous les murs à vigne, répertoriés ou non dans le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP. Les travaux sur les murs à vigne feront l'objet d'une déclaration préalable et leur démolition requerra un permis de démolir.

De façon générale, tout mur à vigne en bon état doit être préservé, tout en permettant les percements pour accès. Les projets situés à proximité immédiate des murs à vigne doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Monument historique

*Le secteur **UCp** est couvert par une inscription au titre des Monuments Historiques.*

Toute demande de construction sera instruite par les services de la DRAC qui auront autorité pour décider de la suite à donner. Les propriétaires peuvent consulter la fiche AC1 dans les annexes liées aux servitudes ainsi que l'étude de gestion et de revalorisation du site des Longs Sillons jointe en annexe du diagnostic de l'AVAP..

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- La démolition de tout ou partie des murs à vigne et bâtiments remarquables, repérés au plan de zonage de l'AVAP sauf dispositions contraires résultant de l'AVAP.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions exclusivement destinées à la fonction d'entrepôt.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R111-39 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Les stockages de dépôts, gravats, épaves automobiles... en vue directe de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp :

- Les constructions destinées à l'artisanat autres que définies à l'article UC.2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement autres que définies à l'article UC.2.

Dans le secteur UCp :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration.

Dans les espaces boisés classés :

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances détaillées dans le rapport de présentation et rappelées en introduction du présent chapitre.

- Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées dans la limite de 270 m² de surface de plancher, à condition que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à engendrer de nuisances pour les riverains.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que l'activité nouvelle ne soit pas en mesure d'augmenter les nuisances et risques, eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration existantes peuvent être autorisés, sous réserve que l'établissement ou l'installation existant n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des incommodités au voisinage, son aménagement ou son extension doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire et d'améliorer l'intégration de l'ensemble à l'environnement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il présente une bonne insertion dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

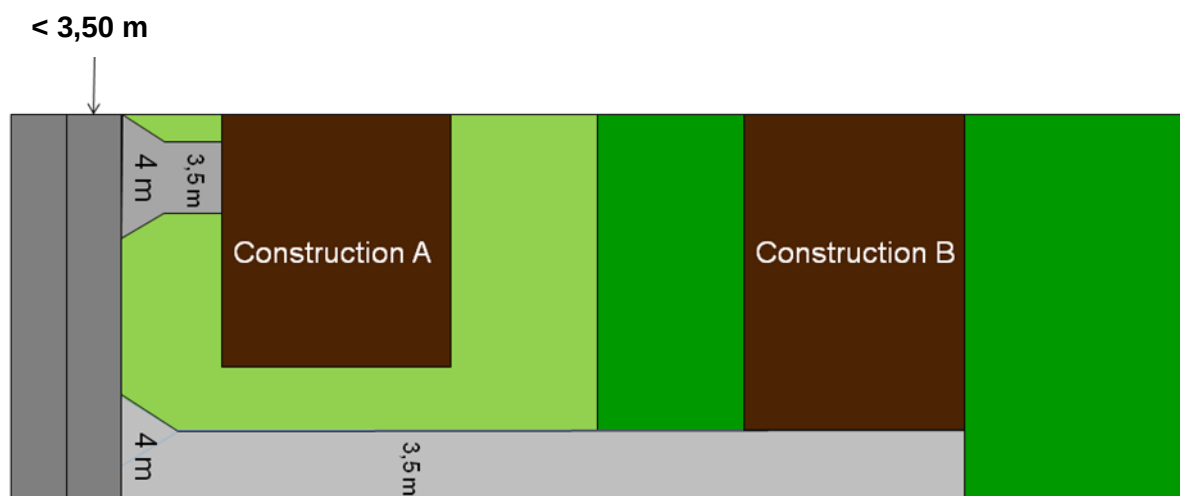
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.



Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

Dans le secteur UCp :

La création de nouvelles voies privées est interdite.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone :

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

b – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

La ligne principale des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

L'observation d'une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer, n'est pas imposée pour les constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UCa et UCc :

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le secteur UCb

En façade sur rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

A partir de cette marge de recul, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront s'implanter en premier lieu dans une bande de 25 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'habitation doit s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. La continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme définie à l'article UC.11, afin de préserver la cohérence urbaine.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions sont interdites sauf dans les cas particuliers suivants :

- l'extension de bâtiments existants ou les constructions nouvelles dans la limite de l'emprise au sol autorisée ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie.

Dans le secteur UCp :

En façade sur rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies publiques .

A partir de cette marge de recul, les constructions nouvelles devront s'implanter dans une bande de 25 mètres.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Lorsque la ou les limites séparatives latérales coïncident avec celles d'une voie privée ou d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UC.6, soit avec un retrait minimum de 6 mètres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCa :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait d'une des limites séparatives latérales, la marge d'isolement par rapport à cette limite est ainsi définie :

- au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou entre un mur à vigne intérieur et une limite latérale.

Au-delà, les constructions devront respecter les règles suivantes :

- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative latérale ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UCp :

Dans une bande de 25 mètres à compter du recul de 6m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des deux limites séparatives latérales et respecter une marge d'isolement :

- au moins égale à 1,5 mètre s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone :

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé est de 0,30.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit,
- soit comme une hauteur totale, au faîtage ou à l'acrotère.

Ces différents critères pouvant être utilisés conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement :
 - Si le terrain est plat, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
 - Si le terrain est en pente ascendante, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, au point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

Dans l'ensemble de la zone hors secteur UCp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 11 mètres au total.

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'environnement des constructions existant en limites séparatives latérales.

Dans ce but, un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé, soit pour se situer à même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Au-delà de la bande de 25 mètres, les parties de constructions implantées en limite séparative latérale auront une hauteur totale inférieure ou égale à 5 mètres. Les façades implantées en retrait dans le respect de l'article UC7 pourront atteindre les hauteurs définies précédemment.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCp

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au total.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans les secteurs UCb et UCc

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent.

Dans le secteur UCa :

Les prescriptions édictées par le présent article relatives à l'aspect général, aux volumes et percements, aux parements extérieurs, aux toitures et aux menuiseries pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique,...).

ASPECT GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne intégration des constructions nouvelles à leur environnement sera recherchée par:

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'architecture contemporaine est autorisée sous réserve que le parti architectural intègre des traitements de façade appropriés au site.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont interdits.

Les rampes d'accès aux garages ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les différents murs d'un bâtiment en maçonnerie doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

L'aspect des matériaux de façade sera choisi dans un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture.

Les murs des constructions neuves seront au choix, enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée, ou présenteront un aspect naturel (pierre, bois, mur végétalisé, etc.).

Les enduits seront de tonalité en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et présenteront de préférence un aspect « finition grattée ».

Les couleurs d'enduits des constructions neuves doivent respecter au mieux les couleurs locales et l'aspect des enduits traditionnels (chaux aérienne, chaux hydraulique blanche, enduit monocouche hydraulique coloré dans la masse).

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres.

TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants.

Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles, cet aspect devra obligatoirement être conservé.

Les constructions neuves peuvent comporter une toiture de pente comprise entre 30° et 45° ou bien une toiture terrasse éventuellement végétalisée.

Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les locaux d'activités, à condition qu'ils ne soient pas visibles du domaine public ou des voies privées,
- les vérandas, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate de terre cuite, y compris la tuile 22 unités/m² de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée, légèrement brunie ou ardoise.
- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre prépatiné, de l'inox plombé, du bac acier coloré ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc., doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,60 mètre de hauteur. Leur largeur maximale sera de 0,80 mètre.

Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de quatre châssis, qui cumulés ne devront pas dépasser 6 % de la surface du pan. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées de baies.

Les gouttières présenteront un aspect métallique (zinc, zinc prépatiné ou cuivre) et pourront être peintes.

MENUISERIES

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les coffres de volets roulants devront être soit intérieurs, soit extérieurs sous réserve de ne pas dépasser le nu du mur.

Les fenêtres, les volets, les portes cochères, les portes d'entrée piétonnes et les portes de garages pourront être peints ou vernis. Ils ne pourront en aucun cas présenter un aspect de matière plastique ou de métal brut.

CLOTURES

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent pour les clôtures en bordure des rues limitant les secteurs UCb, UCc et UCp et en bordure des chemins et sentiers repérés au plan de l'AVAP en secteur UCa.

Les portails comportant des pilastres ou une grille « monumentale » sont à conserver. Les nouveaux portails seront conformes aux dispositions de l'article UC3.

Les nouvelles clôtures autorisées sont :

- les clôtures façon « murs à vigne » avec leur chaperon parallèle à la pente du sol, d'une épaisseur minimum de 40 centimètres,
- les murets de 60 à 80 centimètres de hauteur surmontés d'une grille à barreaudage droit et vertical. La hauteur de la grille sera en harmonie avec les murs ou les grilles mitoyennes.
- les clôtures grillagées transparentes sur pieux.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,80 et 2,50 mètres.

Les clôtures situées sur limites séparatives latérales seront soit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit constituées d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois, doublées ou non de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes, présentant de préférence un aspect de mortier de chaux aérienne teintée dans la masse.

Les brise-vue doublant les clôtures ne doivent pas être constitués de matériaux dénaturant l'aspect général de la construction (bâches, canisses, ...).

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure des voies

que sur toutes ses limites séparatives latérales. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

MURS A VIGNE

La restauration de ces murs et de leurs couvertures doit se rapprocher des conditions de leur mise en œuvre d'origine et présenter un aspect de mortier de chaux aérienne teintée dans la masse.

En application de l'article L112-6 du Code de l'urbanisme, aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment ou un mur frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble ou d'un mur classé parmi les monuments historiques.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les matériels associés à des technologies énergétiques innovantes (capteurs solaires, pompes à chaleur, climatiseurs, éoliennes...) sont autorisés s'ils sont convenablement intégrés au bâti ou à un aménagement paysager et s'ils ne créent pas de nuisances visuelles ou sonores pour l'environnement.

Dans le secteur UCp :

Les prescriptions correspondantes sont édictées par la DRAC.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal suivant, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé et perméable.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *prorata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- que leur affectation ou leur destination restent inchangées,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En cas de changement de destination ou d'affectation, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues par cet article sur l'unité foncière.

Logements :

Il sera prévu pour chaque logement :

1 place pour la tranche 0 - 45m² de surface de plancher, puis 1 place pour la tranche 46 m² - 134 m² de surface de plancher, puis 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 90 m² supplémentaire.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Il sera prévu pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 135 m², une surface équivalent à un minimum de 3 % de leur surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un minimum de 15 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Construction à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m² et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 45 m² supplémentaire.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Activités et constructions à usage de locaux destinés aux professions libérales et de bureau :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher pour le stationnement des véhicules.

Équipements divers :

Hébergement hôtelier : Il sera prévu 1 place par chambre,

Restaurants : Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Équipements sanitaires et sociaux :

Foyers de personnes âgées – Maisons de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il sera prévu un nombre de places correspondant à :

- pour les pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- pour les visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- pour le personnel : 20 % du nombre de chambres.

Structures Petite-enfance ou Jeunesse:

Il sera prévu 2 places de stationnement pour le personnel par tranche de 20 places au sein de la structure.

Salles de spectacles, salles de réunions ou salles polyvalentes :

Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Équipements sportifs (stades, terrains de sport) :

Automobiles : Il sera prévu un équivalent de 10 % de l'emprise pour le stationnement des véhicules. (terrain + dégagement normalisé).

Cars : Il sera prévu 1 emplacement de car par équipement.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

10 places par terrain dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

2 places par court dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Protection des plantations et espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 40 % de leur superficie en secteur UCb (zone dense) et 60% en secteur UCa et UCc (zone diffuse).

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être, en l'absence de murs, séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés ainsi que certains arbres isolés ou plantations sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1 7° et R 123.11 h) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction nouvelle est interdite.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

ARTICLE UC.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement occupée par des installations industrielles, commerciales ou par des locaux destinés aux professions libérales et aux bureaux, et qui présente des capacités d'accueil pour de nouveaux établissements de même nature. Toutes les dispositions liées aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

Deux secteurs ont été définis pour cette zone industrielle et commerciale :

- Le secteur UXa est dédié au chantier naval et aux activités en lien avec le fleuve,*
- Le secteur UXb est dédié à l'activité et au commerce.*

L'ensemble de la zone est couvert par l'AVAP.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée de Corbeil Essonnes – Montereau Fault-Yonne (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 mètres) et la RD.301 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 mètres).

Risques d'inondation (voir article 2.7 du titre 1)

Nota : Des terrains sis en zone UX sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral O2DAI1URB n°181 du 31 décembre 2002. Le document est reporté au document graphique et annexé au PLU de Thomery.

Risques de sécheresse et effets sur les constructions

Le constructeur devra prendre en compte les risques liés à la dessiccation des sols (voir annexe IV).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L451-1 et suivants et R451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVAP

La zone UX est entièrement comprise dans l'AVAP .

Murs à vigne

Les conditions d'entretien, de modification et de reconstruction fixées dans le règlement de l'AVAP s'appliquent à tous les murs à vigne, répertoriés ou non dans le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP. Les travaux sur les murs à vigne feront l'objet d'une déclaration préalable et leur démolition requerra un permis de démolir.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles définies à l'article UX.2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, lourdes et polluantes, incompatibles avec le caractère de la zone ou avec son environnement urbain.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R111-39 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis aux articles R421.19 k) et R421.23 f) du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article UX.2.
- Les carrières.

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article UA.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances détaillées dans le rapport de présentation et rappelées en introduction du présent chapitre.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il ait été régulièrement édifié et qu'il présente une bonne insertion dans le site.
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle affectation soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que l'activité nouvelle ne soit pas de nature à augmenter les nuisances et risques, eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations industrielles, commerciales, artisanales ou de service implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel. La surface de plancher n'excèdera pas 150 m² et représentera moins de 50% de la surface de plancher dédiée à l'activité principale.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

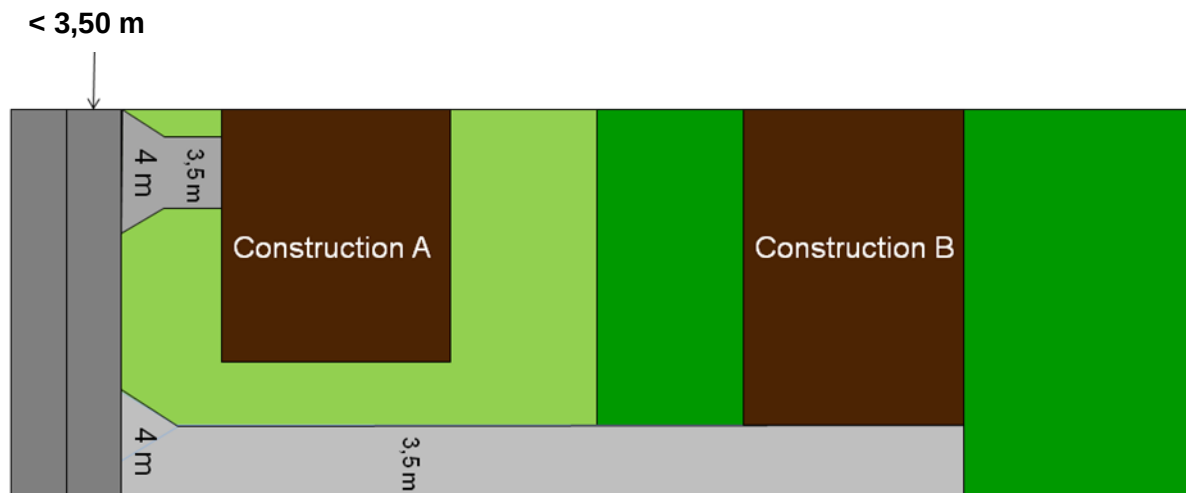
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.



Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces

tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 - EAU POTABLE

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le rejet des eaux résiduaires artisanales, commerciales et industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseau séparatif d'eaux pluviales est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et leur raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

b – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la suppression des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale, industrielle ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

L'observation d'une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer, n'est pas imposée pour les constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives latérales de propriétés.

Cette marge d'isolement sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, avec minimum de 3m.

L'implantation sur limites séparatives latérales de propriété sera toutefois admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative latérale commune, dans la limite de son héberge,
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 5 mètres pourront s'implanter en limite séparative latérale.
- Les parties de constructions dont la hauteur totale est supérieure à 5 mètres devront respecter une marge d'isolement :
 - au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
 - au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Lorsque la propriété comporte des limites séparatives latérales en coïncidence avec une limite séparative latérale commune à la zone UX et aux zones UA ou UC, les constructions devront respecter une marge d'isolement d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées à l'article UX.13.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose lors de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UXa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Secteur UXb :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,75.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit (elle sera considérée au-dessus du niveau de plancher en lien avec le PPRI),
- soit comme une hauteur totale, au faîtage ou à l'acrotère.

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, du point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La surélévation du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60m au point le plus élevé du terrain naturel dans l'emprise de la construction.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX.11.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 10 mètres au total.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les prescriptions de l'AVAP s'appliquent à l'ensemble de la zone.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal fixé à l'annexe III du présent règlement, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *prorata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,
- que leur affectation et leur destination restent inchangées,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En cas de changement de destination ou d'affectation, les règles pour les constructions nouvelles s'appliquent.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Logements :

Il sera prévu pour chaque logement :

1 place pour la tranche 0 - 45m² de surface de plancher, puis 1 place pour la tranche 46 m² - 134 m² de surface de plancher, puis 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 90 m² supplémentaire.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Il sera prévu pour chaque logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Dans les immeubles d'habitation collectifs dont la surface de plancher est supérieure à 135 m², une surface équivalent à un minimum de 3 % de leur surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans des locaux fermés et facilement accessibles, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Stationnement des visiteurs :

Pour les ensembles de 10 logements et plus (immeubles d'habitat collectif, groupes de constructions et lotissements), un minimum de 15 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

Construction à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôts :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher, avec un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m² et 1 place pour chaque tranche de surface de plancher de 45 m² supplémentaire.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

Une surface équivalent à un minimum de 3 % de la surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés, dans un espace couvert et aménagé, sans pouvoir être inférieure à 5 m².

Activités et constructions à usage de locaux destinés aux professions libérales et de bureau :

Il sera prévu un équivalent de 55% de la surface de plancher pour le stationnement des véhicules.

Équipements divers :

Hébergement hôtelier : Il sera prévu 1 place par chambre,

Restaurants : Il sera prévu 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Protection des plantations et espaces verts

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de leur superficie

Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe I.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

Parcs de stationnement et leurs accès :

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires doivent en être, en l'absence de murs, séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

ARTICLE UX.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages, de la proximité de la forêt domaniale, des continuités biologiques et du caractère des éléments qui la composent.

Toutes les dispositions liées aux différentes servitudes d'utilités publiques s'appliquent prioritairement à celles indiquées au présent article.

La zone comporte six secteurs ayant leurs caractéristiques particulières :

- Le secteur Nb est constitué d'espaces boisés du massif forestier et du bord de Seine, à protéger pour leur rôle biologique et paysager,*
- Le secteur Nd correspond à un espace dédié à la création d'un nouveau cimetière. La réalisation de cet équipement est soumise à la réalisation d'une étude d'incidence annexée au présent PLU,*
- Le secteur Ne est dédié à la pratique sportive,*
- Le secteur Ns pourra accueillir des équipements nécessaires au franchissement du fleuve,*
- Le secteur Ny est destiné à permettre l'exploitation de la voie ferrée,*
- Le secteur Nzh correspond aux zones humides en bord de Seine, à protéger en raison de la qualité des milieux constitutifs et de leur inondabilité (zone rouge du PPRI).*

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999 ; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées sont : la voie ferrée de Corbeil Essonne – Montereau Fault-Yonne et Paris - Marseille (type 1 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 300 mètres) et la RD.301 (type 4 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 30 mètres).

Risques d'inondation (voir article 2.7 du titre 1)

Nota : Des terrains sis en zone N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral O2DAI1URB n°181 du 31 décembre 2002. Le document est reporté au document graphique et annexé au PLU de Thomery.

Risques de sécheresse et effets sur les constructions

Le constructeur devra prendre en compte les risques liés à la dessiccation des sols (voir annexe IV).

Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.451-1 et suivants et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVAP

La zone N est couverte par l'AVAP.

Murs à vigne

Les conditions d'entretien, de modification et de reconstruction fixées dans le règlement de l'AVAP s'appliquent à tous les murs à vigne, répertoriés ou non dans le rapport de présentation et le règlement de l'AVAP. Les travaux sur les murs à vigne feront l'objet d'une déclaration préalable et leur démolition requerra un permis de démolir.

De façon générale, tout mur à vigne en bon état doit être préservé, tout en permettant les percements pour accès. Les projets situés à proximité immédiate des murs à vigne doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone en dehors du secteur Nzh :

- Les nouvelles constructions ou installations, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N.2,
- Les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou des travaux autorisés à l'article N.2,
- Les stockages de dépôts, gravats, épaves automobiles... en vue directe de la voie publique.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, hors vue directe de la voie publique.
- La pratique du camping en dehors de terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction n'est autorisée à l'exception de celles soumises aux conditions particulières définies dans l'article N.2.

Dans le secteur Nzh :

- 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,
- les comblements, affouillements, exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,

- le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront par ailleurs prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites en introduction du présent chapitre.

- L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- L'extension en une seule fois des constructions existantes et légalement autorisées à l'approbation du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 20m².
- Les constructions ou installations qui constituent des équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux,
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension,
- Les coupes et abattages d'arbres, sous réserve d'une autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés,
- Les affouillements et les exhaussements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...) ainsi que ceux liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques
- Les constructions sont autorisées sous réserve du respect du PPRI. De plus, concernant la réparation du patrimoine après sinistre, seuls sont admis « les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les commune, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70 ».

Dans le secteur Nb :

- Les constructions ou installations nouvelles si elles sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt ou des bois.

Dans le secteur Nd :

- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec le cimetière.
- Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers si elles sont nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé,

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes.

Dans le secteur Ns :

- Les infrastructures de franchissement du fleuve nécessaires à son entretien et son fonctionnement,
- Les équipements de chargement / déchargement pour le transport fluvial,
- Les constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation de l'énergie hydroélectrique.

Dans le secteur Ny :

- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Dans le secteur Nzh :

- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Sur l'ensemble de la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche des services de secours.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du code civil).

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée, dans les conditions définies ci-après :

- Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les portails d'entrée auront une largeur minimale utile de 3,50 mètres pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.
- Lorsque la distance entre l'axe de chaussée et la limite de propriété est égale ou inférieure à 3,50 mètres, la largeur utile minimale de l'accès particulier est portée à 4 mètres sur une distance minimale de 1 mètre.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale si elles desservent plus de trois constructions. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour,
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres.
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux, quand ils sont sous voirie privée, doivent être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

1 – EAU POTABLE

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

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

2 – ASSAINISSEMENT

A – Eaux usées

Le rejet des eaux résiduaires artisanales et industrielles dans le réseau collectif d'eaux usées n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il est soumis à une obligation de pré-traitement.

De même, le rejet direct dans le milieu naturel des eaux résiduaires n'est autorisé qu'après un traitement adéquat interne à l'établissement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et le réseau séparatif d'eaux pluviales est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et leur raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai maximal de deux ans suivant sa réalisation.

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

B – Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil,
- d'autre part à empêcher l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

La mise en place des techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est imposée. Dans les secteurs soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, un branchement au réseau existant sera autorisé.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

3 - AUTRES RESEAUX : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

4 – COLLECTE DE DÉCHETS

Les aménagements destinés au stockage des conteneurs collectifs des déchets doivent être intégrés dans l'environnement et adaptables à une collecte sélective. Ils feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances visuelles, olfactives et phoniques.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées en observant une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement légal ou de fait des voies et emprises publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite de la voie privée est prise comme alignement.

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies qui supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

L'observation d'une marge de recul d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite des voies privées, existantes ou à créer, n'est pas imposée pour les constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les façades implantées sur les limites séparatives latérales ne devront pas comporter de baies.

La ligne principale des faitages sera parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives latérales.

Pour les constructions implantées en retrait, la marge d'isolement par rapport aux limites séparatives latérales est ainsi définie :

- au moins égale à 3 mètres s'il s'agit d'une façade ne comportant pas de baie,
- au moins égale à 8 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- aux ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie :

- soit par référence à l'égout du toit,
- soit comme une hauteur totale, au faîtage ou à l'acrotère.

Ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour les constructions à l'alignement, à partir du niveau de la rue ou du trottoir s'il en existe un,
- pour les constructions en retrait de l'alignement, à partir du sol naturel, du point le plus élevé du terrain dans l'emprise de la construction.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article N.11.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 11 mètres au total.

Les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'environnement des constructions existant en limites séparatives latérales.

Dans ce but, un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé, soit pour se situer à même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie ;
- les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) si des impératifs techniques le nécessitent ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Consulter le règlement de l'AVAP.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé, sur le terrain, le nombre de places minimal défini ci-dessous, sur des emplacements aménagés à cet effet sur sol stabilisé.

Équipements sportifs (Stades, terrains de sport) :

Automobiles : Equivalent de 10 % de l'emprise (terrain + dégagement normalisé).

Cars : 1 emplacement de car par équipement.

Stationnement des deux-roues non-motorisés :

10 places par terrain dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

2 places par court dans un espace couvert et aménagé à cet effet seront affectées au stationnement des deux-roues non motorisés des utilisateurs.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans le secteur Nzh :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe VIII) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe VII dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Espaces Verts Protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés ainsi que certains arbres isolés ou plantations sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1 7° et R 123.11 h) du Code de l'Urbanisme. Tout abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumis à autorisation préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction nouvelle est interdite.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Sur l'ensemble de la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune règle plus restrictive que la réglementation en vigueur n'est imposée.

ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

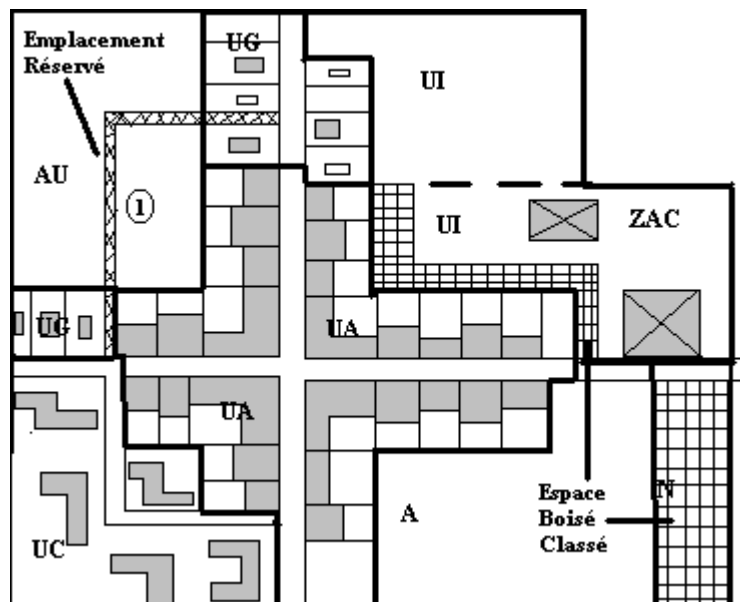
ANNEXE I : DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
I- Zonage	60
II - Occupation du sol	61
III - Voirie	62
IV - Terrain	64
V - Implantation, forme et volume des constructions	66
VI - Hauteur	68
VII - coefficient d'emprise au sol (ces) et coefficient d'occupation du sol (cos)	70
VIII - Divers	72

I - ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.



EMPLACEMENT RESERVE:

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE:

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différente de celui de la zone UA).

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, etc.).

ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UX, ...).

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

II - OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'Environnement) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- * la commodité du voisinage,
- * la sécurité,
- * la salubrité,
- * la santé publique,
- * l'agriculture,

- * la protection de la nature et de l'environnement,
- * la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du Code de l'Environnement

LOTISSEMENT (R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) :

Depuis le 1er octobre 2007, la procédure de demande de lotir a changé. Il faut demander un "permis d'aménager" si la division implique, sur une période de dix ans, la création de plus de deux lots, soit dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, soit comprenant des équipements ou des espaces communs. Dans le cas contraire, il convient de procéder par "déclaration préalable", quel que soit le nombre de lots créés (y compris 1 lot nouveau) et ce, dans les deux cas. (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

MURS A VIGNE (extrait du rapport de présentation de l'AVAP) :

Ils sont faits de deux parements de pierre équarries sur une face, hourdis à la terre argileuse, terre que l'on retrouve dans le remplissage intérieur du mur. La bonne tenue du mur était due à l'habileté du maçon qui savait choisir et poser les pierres les unes sur les autres. Selon l'aisance du Maître d'Ouvrage, des chaînages de grès maillent avec des boutisses et des harpes les deux parements plus ou moins fréquemment.

En général, les fondations sont profondes, hors gel.

Le chaperon est en tuiles plates, couronnées d'un faîtage. Le chaperon est parfois dissymétrique pour protéger un peu plus la vigne palissée sur la face bien exposée du mur. Des ardoises, une plaque de verre ou de simples planches de bois sur des consoles métalliques élargissent le débord du chaperon pour augmenter la protection des grappes contre la grêle et augmenter le confinement à la chaleur de la treille.

Les murs étaient contreventés :

- soit par des redents, notamment en linéaire de voirie pour laisser libre le stationnement de carioles ;
- soit par l'angle de 2 murs perpendiculaires ;
- soit par une tête de mur construite avec un harpage de grès très soigné.

Les murs ont été plusieurs fois rehaussés pour augmenter la surface de palissage.

L'enduit est un enduit de chaux aérienne et sable à lapin, fouetté au balai, teinté.

- La chaux aérienne et le sable donnaient une texture non-agressive pour les mains qui travaillaient la vigne. Un enduit de ciment trop dur blesse les mains
- La teinte ocre ou terre évitait une réverbération fatigante pour les yeux.
- Le peu de cohésion de cet enduit en obligeait la réfection périodique tant pour éviter la dégradation du mur que dans un but sanitaire (à l'époque des propriétés antiseptiques étant accordées à la chaux).

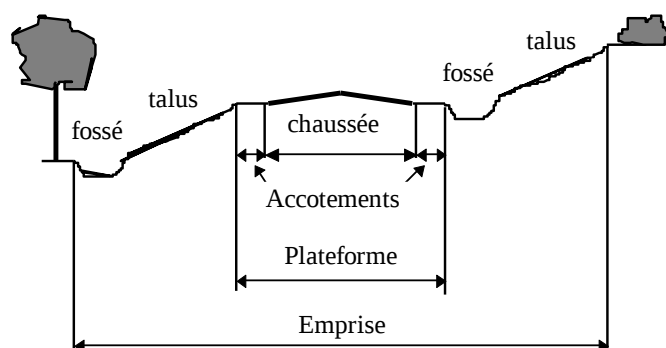
III – VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

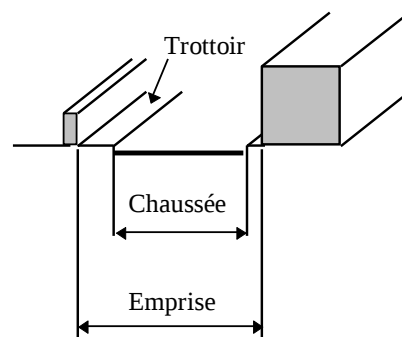
Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).

LARGEUR UTILE

Les dimensions des accès et voies sont dites utiles car elles prennent en compte les coffrets et autres boîtiers électriques.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

IV - TERRAIN

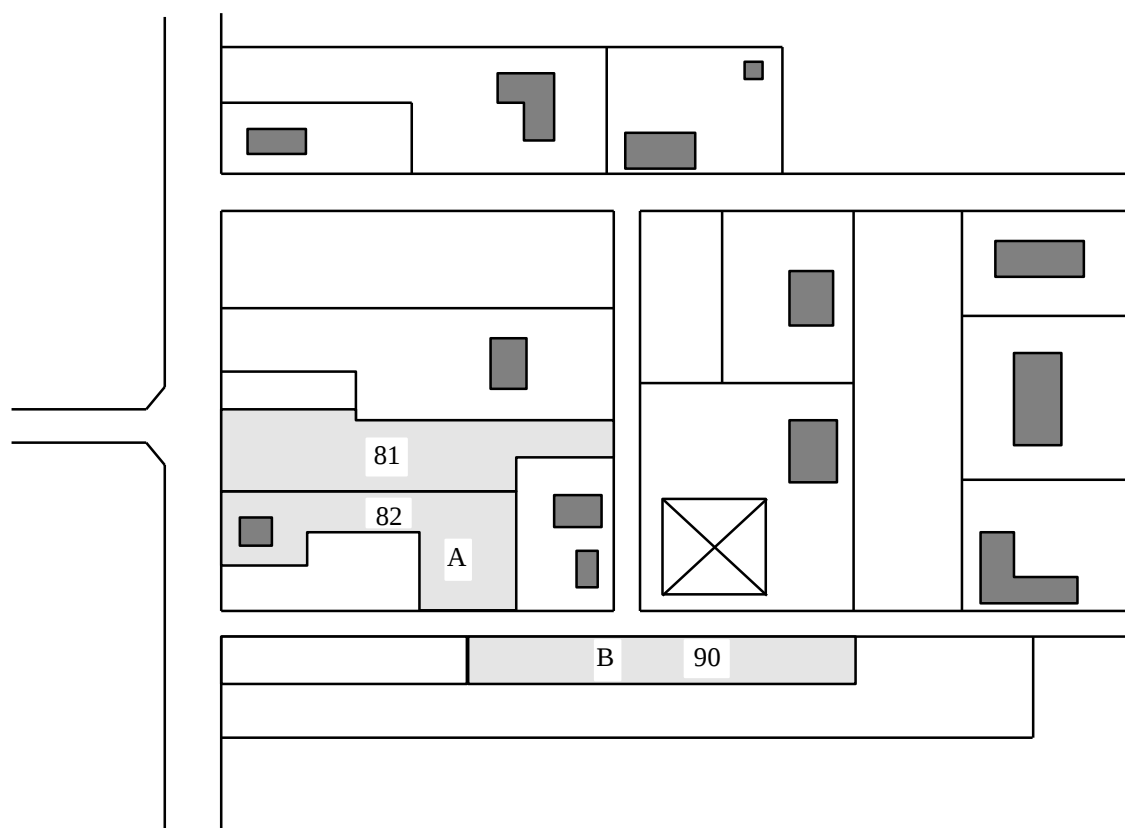
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

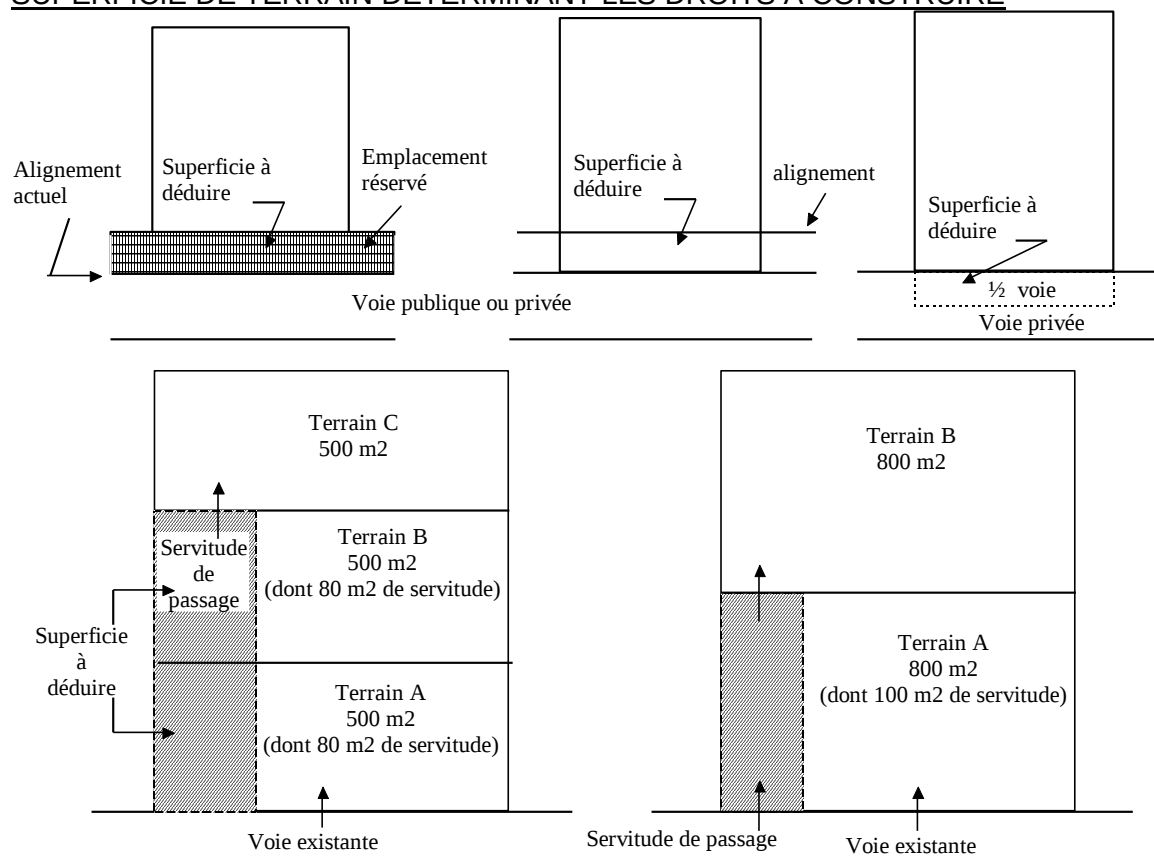
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au PLU.

- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art. R.332-15 du Code de l'Urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Voir définitions et exemples pages suivantes.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

MARGES DE REcul

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites séparatives latérales des autres limites. Sont considérées comme limites séparatives latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative latérale, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives latérales aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites séparatives latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont

le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

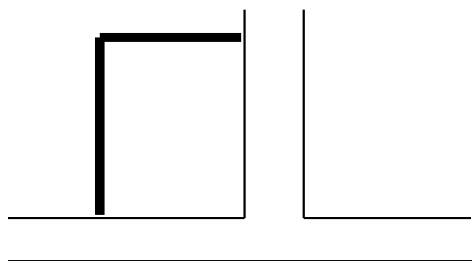


Fig 1

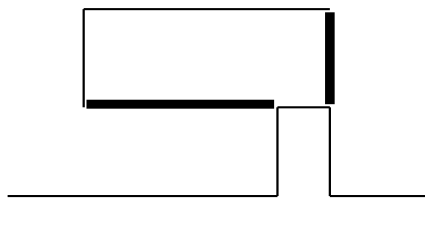


Fig 2

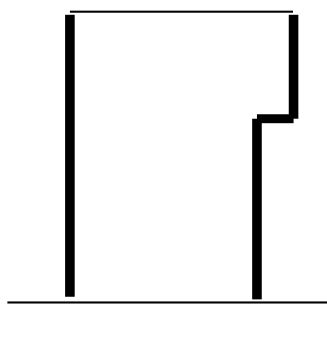


Fig 3

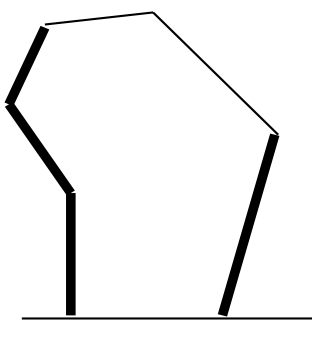


Fig 4

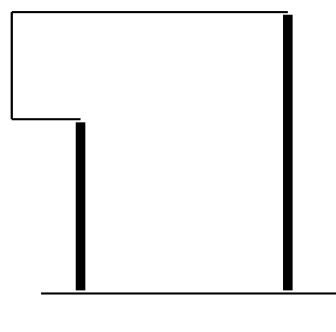


Fig 5

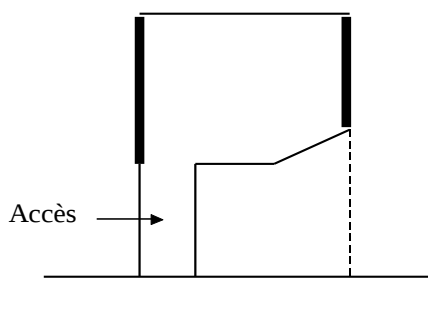


Fig 6

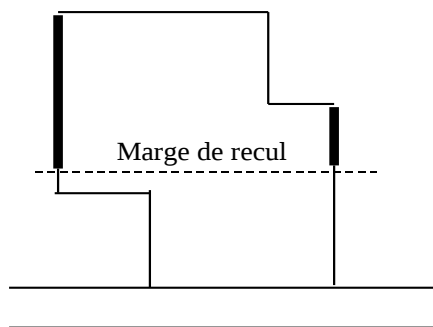


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives latérales. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives latérales, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

VI – HAUTEUR

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de la façade utilisée aux articles 7 et 8 est la hauteur à l'égout du toit.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

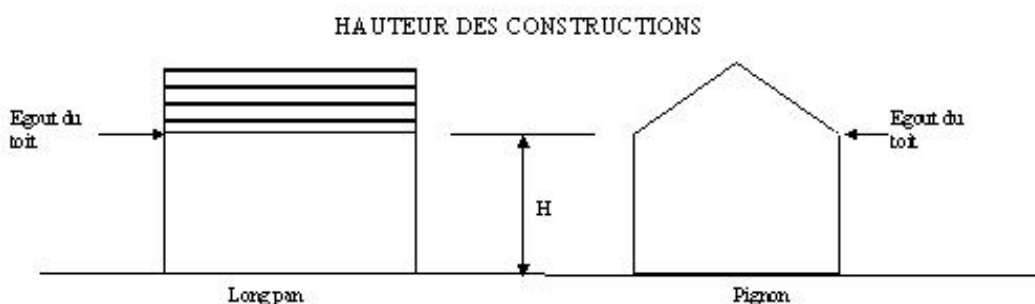
Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

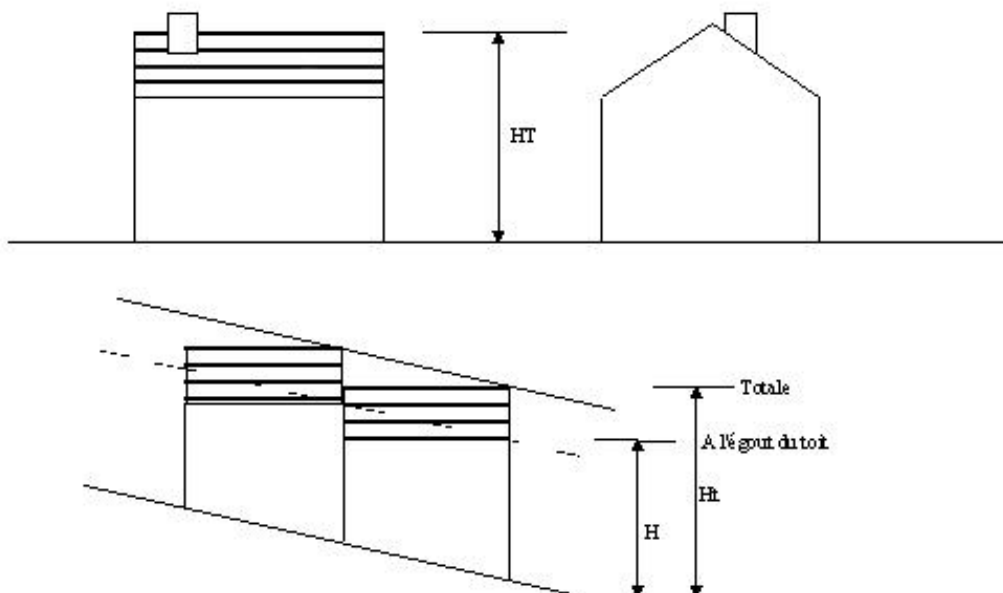
TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Toutefois, si ces terrains sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI.), le niveau retenu sera issu de la moyenne entre les points hauts et les points bas de ces terrains.





VII – COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (CES) ET COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (COS)

CES (R420-10 CU):

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

COS:

C’est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu’il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Article R.123-22 du Code de l’Urbanisme :

Le COS est une règle de densité, dont l’application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s’agit néanmoins d’un maximum théorique, car d’autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc...) peuvent s’opposer à la construction effective de la superficie résultant de l’application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l’article R.111-1 du Code de l’Urbanisme.

Article R.112-2 du Code de l’Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l’épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l’extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

COS RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser

1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 mètres pour les bureaux jusqu'à 10 mètres ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une surface de plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

REGLE APPLICABLE AUX DEPASSEMENTS DE COS POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Ces possibilités supplémentaires de dépassement du coefficient d'occupation des sols sont réservées aux constructions remplissant des critères de performances énergétiques conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du code de la Construction et de l'Habitation, ci après rappelées :

« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »

A la date d'approbation du PLU, les critères de performances pris en compte sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007 dont une copie est annexée au présent règlement, sans préjudice de leur modification ultérieure. Ces possibilités sont proposées sous réserve d'une intégration particulièrement soignée de la construction dans le site.

VIII - DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

ANNEXES :

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 50m².

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

DESSICATION :

Perte de l'eau que renferme le sol.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

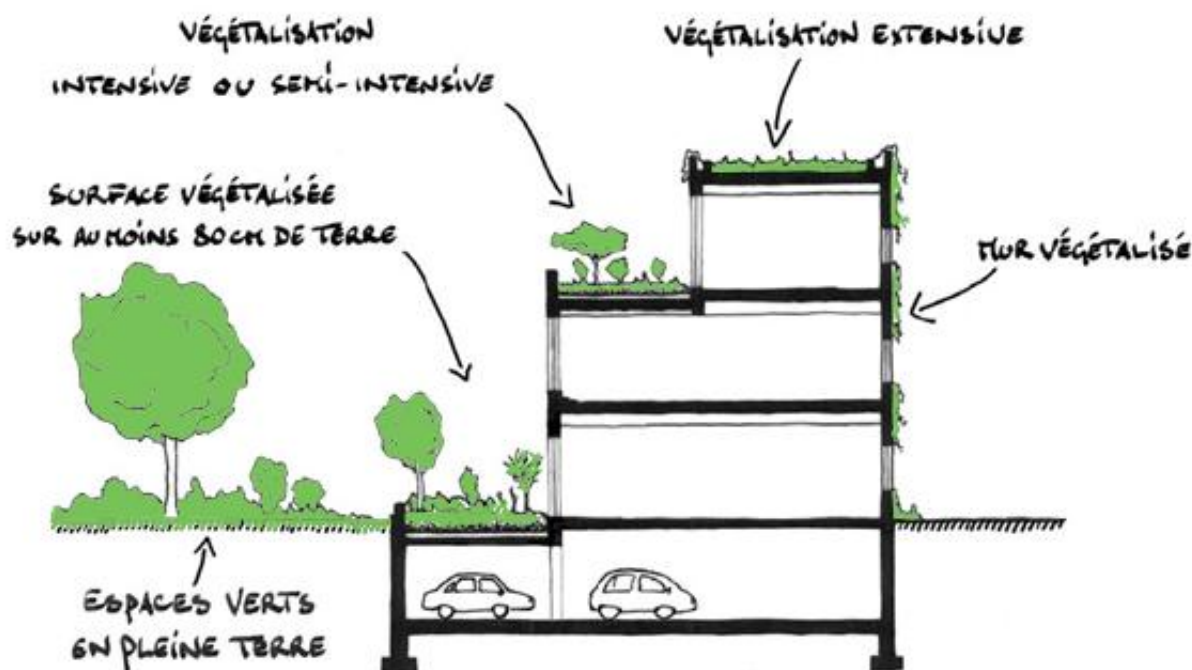
Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan Local d'Urbanisme.

ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION :

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0,80 mètre de terre (Ssv) : Coefficient 0,6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0,4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0,3
- Mur végétalisé (Smv) : Coefficient 0,2



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = S_{pt} + (S_{sv} \times 0,5) + (S_{vi} \times 0,4) + (S_{ve} \times 0,3) + (S_{mv} \times 0,2)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPECES LOCALES :

Troène, Nerprun purgatif et alaterne, If, Houx vert, Buis, Prunier, Pommiers, Pêcher, Cerisier, Néflier caduc Hêtre, Fusain d'Europe, Érable champêtre, Charme commun, Cerisier Ste Lucie, Camerisier à balais, Argousier, Amélanchier, Viorne, Cornouiller, Cognassier commun, Prunellier, Noisetier, Sureau noir ou rouge, Aubépines, Églantier commun, Chèvrefeuille, Lilas, Cytise, Genet, Saule, ...

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est approuvé.

MODENATURES :

Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ANNEXE III : NORMES DE STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de Surface de Plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12 de la présente annexe.

REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20.
Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.
- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :
 - réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
 - acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
 - concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
 - participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles L.332-7-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

- Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.
Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.
- 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.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas de modification profonde de la nature de ces constructions,

- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

a) Supermarchés et centres commerciaux :

- 5,00m x 2,50m + 7,00m x 2,50m de dégagement, soit 30 m²

b) Emplacements privés, bureaux, professions libérales :

- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 28,75 m².

- dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m x 2,50m de dégagement pour un nombre limité de places, soit 24 m².

c) Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 33,15 m².

- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m x 2,50m de dégagement, soit 46,90m².

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

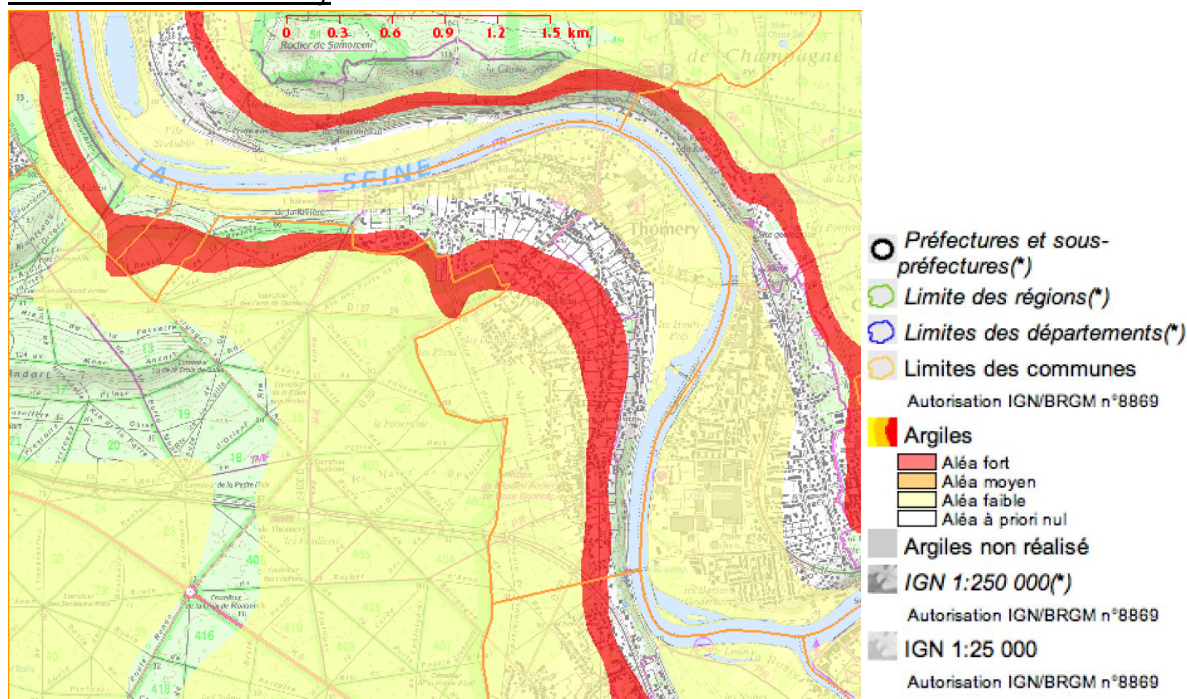
ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

□ Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune de Thomery est concernée par ce problème.

Carte d'aléa de Thomery



□ Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la

connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

ANNEXE V : USAGE LOCAL INTERESSANT LA MITOYENNETE A THOMERY :

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA
CHAMBRE D AGRICULTURE
(Session ordinaire du 20 novembre 1958)

USAGE LOCAL INTERESSANT LA MITOYENNETE A THOMERY

Lors de la session de Mai, l'Assemblée a eu à étudier une demande des viticulteurs de Thomery, concernant les indices de mitoyenneté des murs de propriété viticole de Thomery. Une commission avait été chargée d'étudier cette question et de se prononcer. Celle-ci s'est réunie à MELUN le 23 octobre 1958. Messieurs BASCHET et GUILLERMAIN ont apporté par leur présence à cette Commission, leur précieux concours. Monsieur METIER qui s'était excusé avait présenté une très intéressante note.

Le Président demande à l'Assemblée d'adopter les conclusions de cette Commission présentée par Monsieur ROUGE.

"Les murs de THOMERY qui forment clôture ~~entre parcelles~~
l'objet de litiges entre les nouveaux ~~propriétaires~~.

"L'usage de tout temps pratiqué à THOMERY est que la propriété d'un mur appartient au propriétaire qui peut jouir pour ses plantations de la face EST ou SUD de ce mur, cela malgré l'égout situé de chaque côté du mur.

" Cette coutume qui n'a pas été suffisamment décrite lors de la mise au point des recueils concernant les usages locaux a besoin d'être expliquée.

"Le premier mur de THOMERY conçu pour la culture de la vigne en espalier a été construit en 1730.

" Cette construction et les suivantes ont été faites non en limite de propriété, mais sur le terrain du propriétaire. Celui-ci jouissait ainsi des deux côtés, le côté EST ou SUD, pour la vigne, objet principal de la construction, le côté NORD ou OUEST était laissé à la culture des poiriers type hâtifs (William ou Louise-Bonne) dont la maturation s'effectuait tardivement. Il est encore quelques cas où le propriétaire possède le mur entier sur son terrain avec des bandes de terre côté NORD ou OUEST. Il est facile encore de voir dans les murs au milieu de leur longueur une porte qui permet d'accéder de l'autre côté.

" Ce n'est que lorsque la généralisation des murs a commencé à se manifester vers 1800-1830 que les propriétaires, afin de se clore, ont acquis par échange ou achat la bande de terre NORD ou OUEST du mur, sans acheter la mitoyenneté.

" Vers 1850, l'intérêt des cultures de la vigne en espalier ayant décuplé par suite de la conservation à rafle verte des raisins jusqu'en janvier, février, mars et même au delà (avril et mai parfois) la construction en limite de propriété est devenue courante.

Le propriétaire n'avait aucun intérêt à s'intéresser à la construction d'un mur dont la face NORD ou OUEST ne lui apportait qu'un maigre profit. Il en jouissait si l'occasion s'en présentait mais il ne le recherchait pas. Il préférerait lui, construire un mur dont il avait la face la meilleure.

"Dans ce cas, pourquoi le chaperon à double versant de tuiles?"

La raison en est simple, la construction des murs à l'époque (pierres et portier de terre) nécessitait pour avoir bonne conservation un sérieux chaperon, d'autant que les côtés NORD et OUEST sont ceux des vents les plus dominants. Ainsi préservés ces murs durent encore. Le voisin (côté NORD ou OUEST) recevait l'égout, mais en compensation pouvait sceller des pattes pour ses palissades et faire des plantations (encore qu'à l'époque seuls les arbres à racines non traçantes étaient tolérés et admis dans l'usage).

"L'usage découlant de ces faits a été inscrit sur le livre des Us..et coutumes" de Seine et Marne détenu par le Notaire de THOMERY; il est toujours admis tant par les viticulteurs entre eux que par les acquéreurs non professionnels (pour la plupart des personnes en villégiature à THOMERY).

"Les titres de propriété ne mentionnent la mitoyenneté que lorsqu'elle existe. Si l'usage défini ci-dessus n'était pas constant et tacitement admis, il y a fort longtemps que de nombreux jugements auraient éclairci le problème, vu la quantité annuelle de vente de terrains (une vingtaine) et de construction (une quinzaine).

" Il est regrettable que les actes notariés n'aient pas été plus explicites mais ils n'ont fait que reproduire fidèlement ce qu'à tout temps il était admis tacitement sans s'inspirer ni tenir compte des textes du Code Civil (articles 653-654).

"Cet historique des murs de THOMERY justifie aux yeux de la Commission la constatation de l'existence d'un usage local établissant que le possesseur d'un jardin à THOMERY a l'entière propriété des murs exposés au SUD et à l'EST c'est à dire meilleure face pour la production.

"La Chambre d'Agriculture de Seine et Marne, réunie en session ordinaire le 20 novembre 1958 adopte à l'unanimité les conclusions ci-dessus de sa Commission et propose à Monsieur le Préfet de Seine et Marne et au Conseil Général d'inclure cette coutume dans le Recueil des Usages Locaux du Département.

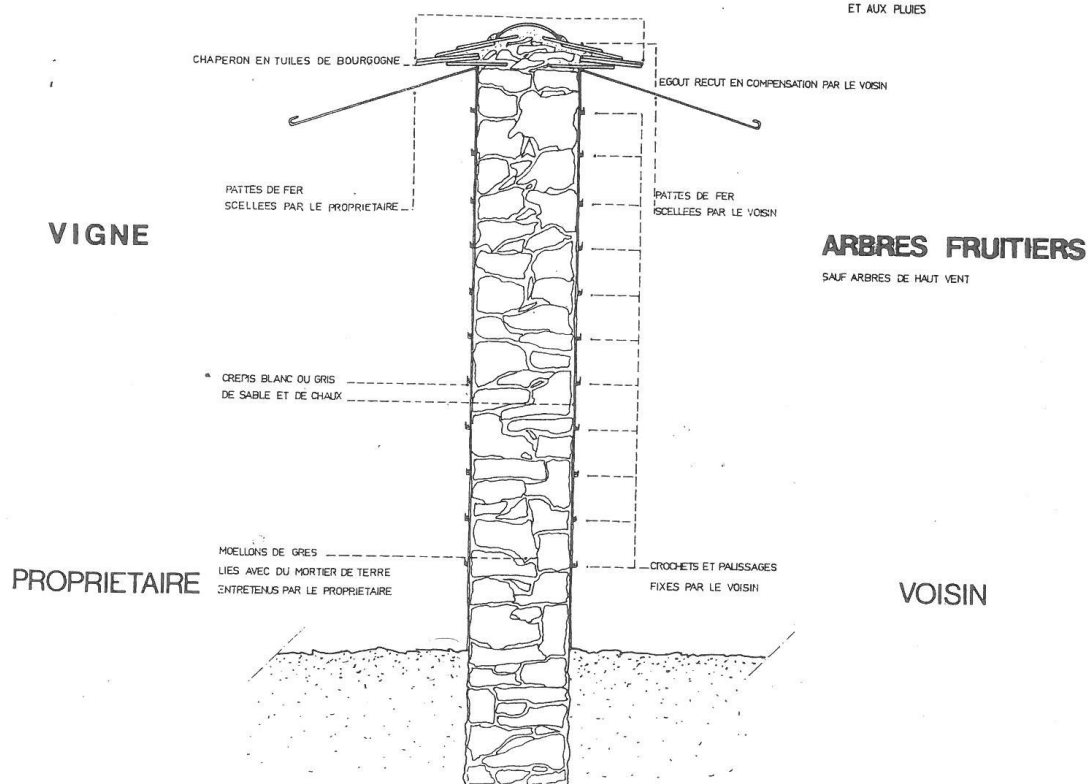
LA PROPRIETE DES MURS A THOMERY

SUD ou EST

MEILLEURE FACE POUR PRODUIRE

NORD ou OUEST

FACE EXPOSEE AUX VENTS DOMINANTS
ET AUX PLUIES



VERS 1850, LORSQUE LA CONSTRUCTION EN LIMITE DE PROPRIETE DEVIENT COURANTE, LE PROPRIETAIRE N'ACHETE JAMAIS LA MITOYENNETE. SELON L'USAGE, IL ACQUERRAIT TOUJOURS UN MUR SOIT PAR ECHANGE SOIT PAR ACHAT.

echelle : 12,5 cm.p.m.

ANNEXE VI : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol :

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	Sorbus acuparia <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	Ulmus laevis Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	Ulmus glabra <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	Prunus mahaleb Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	Pyrus pyrastrer Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	Prunus avium Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			Tilia cordata Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	Juglans regia Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	Sorbus aria <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	Sorbus torminalis <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	large amplitude	Betula pendula <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	Malus sylvestris <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	Quercus robur <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	Alnus glutinosa <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	Quercus petraea <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	Ulmus minor <i>Orme champêtre ou Ormeau</i>	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	Carpinus betulus Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	Salix alba <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard

Haie basse		mésophile à mésohygrophile	Fraxinus excelsior <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	Acer campestre <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
	acide	mésophile	Cytisus scoparius <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
	calcaire	mésoxérophile à mésophile	Mespilus germanica <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
		large amplitude	Cornus mas <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			Ligustrum vulgare <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			Taxus baccata <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			Viburnum lantana <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésophylophile	Viburnum opulus <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	Lonicera xylosteum <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	Cornus sanguinea <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
		mésophylophile	Salix viminalis <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	Prunus spinosa <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			Sambucus nigra <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	Rhamnus cathartica <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			Rosa canina <i>Églantier ou rosier des chiens</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	Buxus sempervirens <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
	large amplitude	hygrophile	Salix cinerea <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
		large amplitude	Crataegus monogyna <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			Frangula alnus <i>Bourdaïne</i>	arbuste	comportement variable
			Ilex aquifolium <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			Juniperus communis <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	Corylus avellana <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	Salix caprea <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates

	neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> Saule fragile	arbuste bas	régulièrement inondé
--	---------------------------	----------------	--	-------------	----------------------

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

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 dans le cas d'une prairie humide :

<i>Barbarea vulgaris</i> subsp. pl.	Barbarée commune s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Calystegia sepium</i> subsp. sepium	Liseron des haies	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. crispus	Chardon crépu	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium tetragonum</i> subsp. pl.	Epilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. cannabinum	Eupatoire chanvrine	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. ulmaria	Reine-des-près	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles

<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i> subsp. pl.	Pigamon jaune	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. pl.	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. repens	Valériane officinale	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Cardamine pratensis</i> subsp. pratensis	Cardamine des prés	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i> subsp. pl.	Gaillet des marais s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i> subsp. pl.	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. suaveolens	Menthe à feuilles rondes	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i> subsp. crispus	Patience crépue	prairies européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables

ANNEXE VII : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol :

Liste d'espèces à proscrire à joindre aux marchés publics visant à des plantations ou semis

Liste 1 : espèces végétales invasives avérées

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	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>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>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>Coryza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Coryza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Coryza 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.

Espèces	Famille	Origine
<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.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	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>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>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>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<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.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	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>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<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. sub trop.
<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.

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>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<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) Kerguelen	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>Alternanthera 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	thermocism.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) 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.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<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) Rjrdb.)	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>Platycladus 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.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. 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.

Espèces	Famille	Origine
<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> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

D'après Aboucaya A. (1999).

Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

- + *Duchesnea indica* (Andrews) Focke Rosaceae ;
- + *Mahonia aquilifolium* Nutt ;
- + *Miscanthus sinensis* Anderss ;
- + *Pinus sylvestris* L. Pinaceae ;
- + *Prunus padus* L. Rosaceae ;
- + *Prunus serotina* Ehrh. Rosaceae N.Am. ;
- + *Quercus rubra* L. Fagaceae N.Am.

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.