CONCHES-SUR-GONDOIRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT APPROUVE
le 16 05 2024

Urbanisme – Paysage – Architecture

Rivière Letellier

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 3

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 8

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 8

UA – B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 10

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 18

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 22

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 22

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 23

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 31

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 34

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 34

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 35

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 42

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE 45

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 45

B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 46

C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 49

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP 52

UP - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 52

UP - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 53

UP - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 59

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 63

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 63

B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 64

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 69

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 72

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 72

N – B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE 73

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX 81

ANNEXES **85**

I. LEXIQUE 85

II.NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ILE DE FRANCE 91

III.ARTICLES DE DIVERS CODES 92

Rappel du code de l'urbanisme 92

Rappel du code de la construction et de l'habitation 100

Rappel du code civil 107

IV.PRECONISATIONS DU CAUE 77 108

V.NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES » 118

VI.CONSTRUIRE SUR TERRAINS ARGILEUX 119

VII.REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 135

VIII.REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF 136

IX.GUIDE D'INFORMATION VEGETATION EN VILLE 136

X.CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE ZONE HUMIDE (DRIEAT) 136

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-2, L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Conches-sur-Gondoire.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.
   L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
   Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
   Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
   La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :
   Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

   Le PLU de Conches-sur-Gondoire ne s'oppose pas à l'application de cet article.

   Par exemple, cela signifie que les règles du présent règlement s'appliquent au regard des limites périmétrales de l'unité foncière d'origine ou du terrain d'assiette global d'une opération projetée sur plusieurs unités foncières contiguës, mais qu'elles ne s'appliquent pas par rapport à celles des futurs lots apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division ou d'un permis d'aménager.

8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151- 19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme en mairie (article R 421-23 du Code de l'urbanisme).

9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R421-28 du Code de l'urbanisme).

10. **Reconstruction à l'identique**
    En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Dans le cas où le bâtiment détruit n'est pas conforme à ces dispositions, il ne peut être reconstruit que dans les limites prévues aux articles du présent règlement.

Article 3 : division du territoire en zones

1. **Les zones urbaines :**

Article R151-18 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.

Le règlement graphique délimite :

- La zone UA, principalement vouée à accueillir les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel de la zone dans le centre ancien de la commune.

- La zone UAa, vouée à constituer une zone mixte accueillant les constructions destinées à l'habitation, aux commerces et activités de service, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage dans le centre ancien de la commune, concentrant les fonctions de centralité du cœur de village.
- la zone UB vouée à accueillir les constructions destinées à l'habitation, ainsi que les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- la zone UCa vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au du Val Guermantes;
- la zone UCb vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics au hameau du Laurençon;
- la zone UE destinée aux constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics;
- La zone UE1 vouée à constituer une zone mixte accueillant les constructions destinées aux commerces et activités de service, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel du voisinage, concentrant les fonctions de centralités du cœur de village.
- la zone UP vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions et installations existantes et les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou de services publics, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. La zone agricole

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R.151-23 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le règlement graphique délimite :

- La zone A englobe les terres de culture et de pâture de la vallée de la Gondoire où seuls les équipements collectifs et de services publics compatibles avec la vocation de la zone et la qualité paysagère du site sont autorisés.
- la zone Ac correspond aux terrains sur lesquels les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements publics compatibles avec la vocation de la zone et la qualité paysagère du site sont autorisés.
- La zone Azh correspond aux zones humides avérées identifiées par la DRIEAT.

3. La zone naturelle

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;

- soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R.151-25 du code de l'urbanisme :

Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le règlement graphique délimite :

- la zone N destinée aux espaces naturels, où seuls peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics;
- La zone Nj correspond aux espaces non bâtis utilisés en fonds de jardins, en frange des espaces naturels et agricoles, ou en cœur d'îlot, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes de petites dimensions (de type abris de jardins) y sont admises.
- La zone Nr correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), autour du château des Cèdres et de ses dépendances, destiné aux constructions et installations nécessaires aux activités du pôle d'activité et de soins adaptés (PASA).
- Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nr destiné aux constructions et installations nécessaires aux activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA) (EHPAD, résidence pour travailleurs handicapés...).
- La zone Nzh correspond aux zones humides avérées identifiées par la DRIEAT.

4. Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme;
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme;
- des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme;
- des zones potentiellement humides;
- des périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation;
- des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares;
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme;

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : Divers

1. Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, il convient de consulter GRTgaz :

2. La commune est intégralement concernée par un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles. Lorsque le niveau d'aléa est moyen à fort, le code de la construction et de l'habitation (articles L.132-4 à L.132-9) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour la vente, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions des constructions existantes. Le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

3. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

4. **Changement de destination**
   Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

5. **Performance énergétique des bâtiments**
   Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UA - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone

• L'exploitation agricole ou forestière.
• Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
• Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone

•Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article Rlll-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
•Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
•Les carrières.
•Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Dans l'ensemble de la zone

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 500 m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
•Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
•Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés, sous réserve de la réalisation d'une étude de sol conforme à la réglementation applicable en matière de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (cf annexe VII du présent règlement). Par ailleurs, une étude de sol démontrant l'absence de risques d'inondation (ruissellement, cours d'eau, remontée de nappe ou de cave) est recommandée.

Dans la zone UA

Les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.
- qu'elles n'occupent pas la totalité des constructions existantes destinées à l'habitation sur l'unité foncière.

Dans la zone UAa

•Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à l'industrie, sont autorisées à condition :

- que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,

•Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².

UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les panneaux photovoltaïques au sol, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Dans l'ensemble de la zone
Dans les secteurs repérés au document graphique : en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Dans la zone UA
• En cas de réalisation d'un programme d'au moins 2 logements, au moins 50 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

Dans la zone UAa
• En cas de réalisation d'un programme d'au moins 2 logements, au moins 25 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

UA – A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Dans la zone UAa
Pour les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la hauteur des rez-de-chaussée (niveau directement accessible depuis l'espace public) est fixée à 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1er étage.

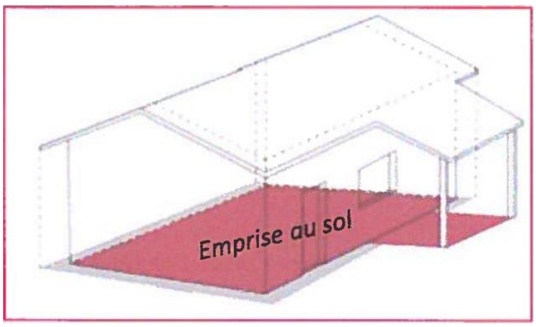
UA – B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA – B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Méthode de calcul :

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



Dans la zone UA

•L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, située dans la zone UA.

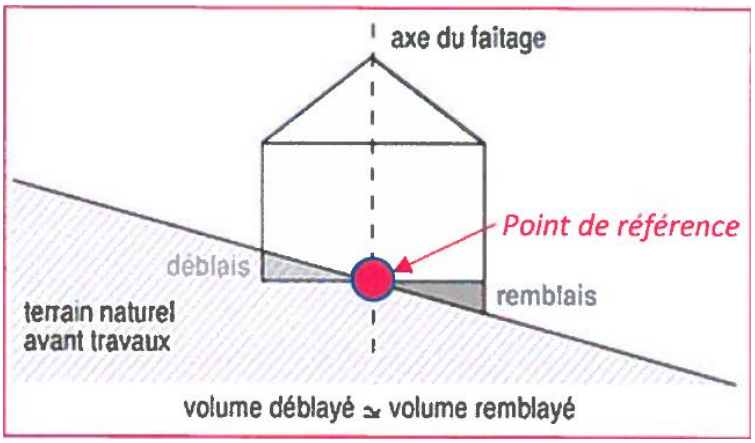
•Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UA – B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Méthode de calcul :

- • La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



Dans la zone UA

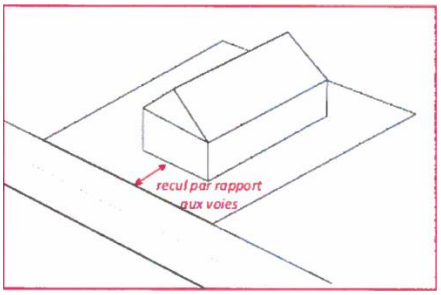
•La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C dans la limite de 10 mètres au faîtage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

•La hauteur maximale des constructions annexes est de 3,50 mètres.

•Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UA – B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

Méthode de calcul :
•Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction et le point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Dans la zone UA

•Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres à condition :
  - d'assurer une continuité visuelle par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect doit être en harmonie avec les constructions voisines et doit être conforme aux dispositions de l'article UA B-2-1;
  - que la nouvelle construction soit édifiée en continuité d'une construction existante située en fonds voisin et implantée en retrait.

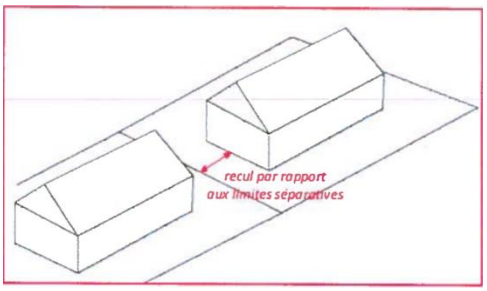
- Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

•Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

•La largeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de la première limite séparative latérale et le point le plus rapproché de la deuxième limite séparative latérale. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou emprises publiques, les deux limites séparatives constituent des limites séparatives latérales et la largeur de l'unité foncière s'apprécie entre la limite séparative latérale aboutissant à la voie d'accès à l'unité foncière et le point le plus rapproché de la voie ou emprise publique qui lui est opposée.



Dans la zone UA

•Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions et les extensions peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales, si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- sur au moins une des deux limites séparatives latérales, si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est supérieure à 12 mètres.

En cas de recul par rapport à une des limites séparatives latérales :

- une clôture, conforme aux dispositions de l'article UA- B-2-1, doit être édifiée à l'alignement de la voie entre la construction et la limite séparative
- les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à 2,5 mètres, en cas de façade aveugle.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à 6 mètres, lorsque la façade comporte des baies.

•**Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain**, les constructions et les extensions peuvent être implantées :

- en limites séparatives de fond de terrain, si elles s'adossent à une construction de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ;
- avec un recul minimum égal à 2,5 mètres, en cas de façade aveugle.
- avec un recul minimum égal à 6 mètres, lorsque la façade comporte des baies.

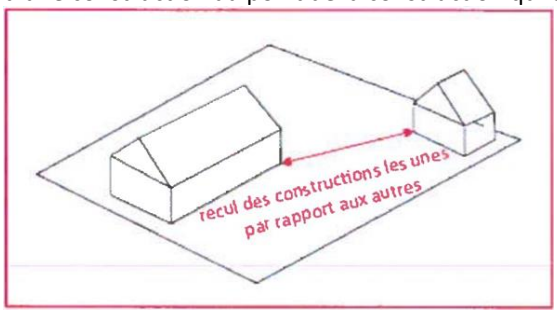
•Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

•Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Méthode de calcul :

•Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Dans la zone UA

•En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimum égal à 3 mètres, en cas de façades aveugles.
- avec un recul minimum égal à 6 mètres, si les façades comportent des baies.

•Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Dans l'ensemble de la zone

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

• Les articles suivants ne s'appliquent pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

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

•La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
•Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
•Les toitures des extensions et des constructions annexes doivent être plates ou à une seule pente de 20° minimum, ou à deux pentes comprises entre 35° et 45°.
•Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, exception faite des vérandas, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon lorsqu'il est implanté à l'alignement de la voie.
•Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction ou sur les annexes, sous réserve d'une intégration avec l'ensemble de la construction.
•Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon lorsqu'il est implanté à l'alignement de la voie.
• Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les machineries d'ascenseur extérieures sont interdites.
• Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs

• Les murs existants en pierres appareillées traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
• L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
• La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.
•Les bardages en plastique sont interdits (construction et mur de clôture).

Ouvertures et menuiserie

• L'éclairement des combles doit être assuré soit :
- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- par des châssis de toit.

• Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
• La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
• Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.

Clôtures

•La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
•Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
•Les portails doivent être ajourés et de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

•Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille à barreaudage vertical
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage.

•Les clôtures entre les propriétés seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•L'emploi à nu de matériaux est interdit.
•L'occultation des grilles par tout autre élément que la haie autorisée aux alinéas précédents est interdite.
•Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois, en pvc ou autres matériaux synthétiques sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies, chemins et sentes communales.
•Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
•Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.
• Les clôtures à proximité immédiate des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

• Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans l'ensemble de la zone

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

  - La démolition est interdite sauf :
    - dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
    - si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.
  - Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

  - Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

  - Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

• En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans l'ensemble de la zone

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone UA

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne sont pas compris dans le calcul des surfaces de pleine terre.

UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans l'ensemble de la zone

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

UA - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans l'ensemble de la zone

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

UA - B-4/ STATIONNEMENT

UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

•Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-3 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France» figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Dans toutes les zones

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio);
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
- inférieures à 1 place pour 3 hébergements ;
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher destinée aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à partir de 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Dans la zone UAa

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 70 m² surface de plancher destinée à l'artisanat et aux commerces de détail, à la restauration et à l'industrie, à partir de 100 m² de surface de plancher
- inférieures à 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hôtel ou aux autres hébergements touristiques
- inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.

UA - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation d'un nombre de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

•Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 20 mètres.

Les accès automobiles sur une voie ouverte à la circulation sont limités à un seul par unité foncière.
• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques

précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

UA - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

• L'exploitation agricole ou forestière.
• Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
• Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3

UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

•Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article Rlll-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
• Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
•Les carrières.
•Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux.

UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 500m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
•Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
• En cas de démolition d'une construction achevée depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si elle respecte les dispositions du PLU en vigueur.

•Les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.
- qu'elles n'occupent pas la totalité des constructions existantes destinées à l'habitation sur l'unité foncière.

•Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés, sous réserve de la réalisation d'une étude de sol conforme à la réglementation applicable en matière de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (cf annexe VII du présent règlement). Par ailleurs, une étude de sol démontrant l'absence de risques d'inondation (ruissellement, cours d'eau, remontée de nappe ou de cave) est recommandée.

UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les panneaux photovoltaïques au sol, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

• En cas de réalisation d'un programme d'au moins 2 logements, au moins 50 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

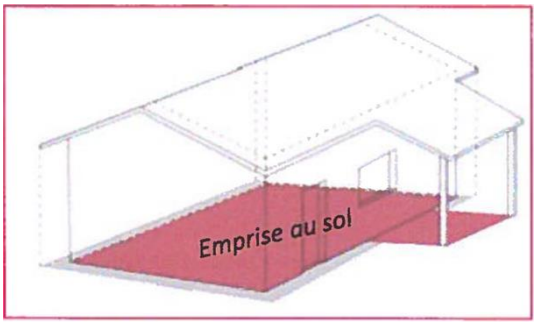
Dans les secteurs repérés au document graphique : en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat (constructions nouvelles, division de terrain en vue de construire, aménagement d'une construction existante avec ou sans extension) sont autorisés à condition que 100% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation

UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

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



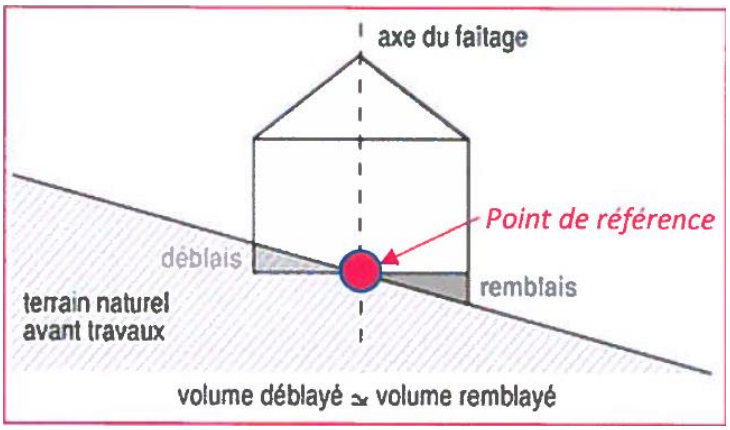
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UB.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Méthode de calcul :

• La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



•La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de R+1+C dans la limite de 11 mètres au faîtage. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

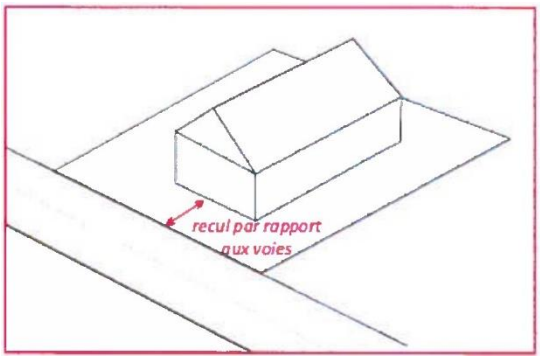
•Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne peut être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, sauf impossibilité technique pour les raccordements de réseaux à cause des décalages en hauteur.

•La hauteur maximale des constructions annexes est de 3,50 mètres.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

Méthode de calcul :
•Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



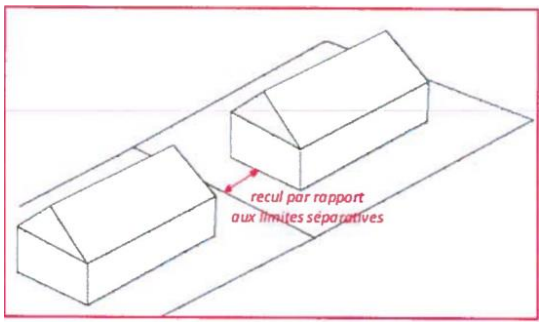
•Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

•Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de celui-ci.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :
•Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



•La largeur de l'unité foncière doit être calculée horizontalement entre tout point de la première limite séparative latérale et le point le plus rapproché de la deuxième limite séparative latérale. Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou emprises publiques, les deux limites séparatives constituent des limites séparatives latérales et la largeur de l'unité foncière s'apprécie entre la limite séparative latérale aboutissant à la voie d'accès à l'unité foncière et le point le plus rapproché de la voie ou emprise publique qui lui est opposée.

•**Le long de la rue du Fort du Bois dans sa partie située au nord de la ruelle Binette** :

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions et les extensions peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- sur au moins une des deux limites séparatives, si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est supérieure à 12 mètres.

En cas de recul par rapport à une des limites séparatives latérales :

- une clôture, conforme aux dispositions de l'article UB -2-2, doit être édifiée à l'alignement de la voie entre la construction et la limite séparative
- les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à 2,5 mètres, en cas de façade aveugle.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à 6 mètres, lorsque la façade comporte des baies.

Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain, les constructions et les extensions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimum égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle
- avec un recul minimum égal à 6 mètres, si la façade comporte des baies.

•**Le long des autres voies,** les constructions et les extensions peuvent être implantées :

- sur les deux limites séparatives latérales si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin et si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est inférieure à 14 mètres ;
- sur une limite séparative latérale si elle s'adossent à des constructions de mêmes dimension et en bon état existant sur le fond voisin et si la largeur de l'unité foncière, au droit de la construction projetée ou étendue, est supérieure à 14 mètres :
- avec un recul minimum égal à 3 mètres, en cas de façade aveugle.
- avec un recul minimum de 4 mètres si la façade comporte des baies.

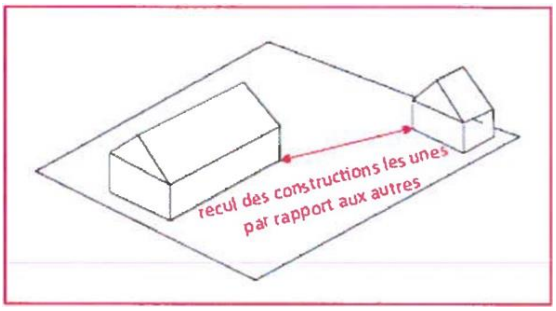
•Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Méthode de calcul :

•Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.
•La hauteur de la construction doit être calculée conformément à l'article UB– B-1-2.



En cas de non-contiguïté, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres entre elles.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

• Les articles suivants ne s'appliquent pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Toitures et couvertures

•Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
•La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
•Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
•Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration avec l'ensemble de la construction.
•Les toitures des extensions et des constructions annexes doivent être plates ou à une seule pente de 20° minimum ou à deux pentes comprises entre 35° et 45°.
•Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de

matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas. Le noir est interdit, sauf en cas d'extension d'une construction existante dont la couverture est noire.
•Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale.
•Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées,etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les machineries d'ascenseur extérieures sont interdites.
• Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs

•Les murs existants en pierres appareillées traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
•L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Ouvertures et menuiseries

•L'éclairement des combles doit être assuré soit :
- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- par des châssis de toit.

•Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
•La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

•La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
•Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.

•Les clôtures sur la voie publique, à l'exception de la rue du Fort du Bois et de la RD 10 seront constituées :
- soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Le long de la rue du Fort du Bois, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur doivent être en harmonie avec la construction principale. La hauteur des piliers de portails ou de portillons peut être supérieure de 0,20 mètre par rapport à la hauteur du mur ou de la clôture.

•Le long de la RD10, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
- d'un mur en pierre apparente ou en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres
- d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical
- d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Les clôtures entre les propriétés seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage. Dans le cas où la limite séparative est longée par une voie d'accès, la clôture pourra être constituée d'un mur plein d'1m80 maximum dont la longueur n'excédera pas celle de la voie d'accès.

•L'occultation des grillages par tout élément autre que les haies précédemment citées, est interdite.

•L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
•Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois, en pvc ou autres matériaux synthétiques sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies, chemins et sentes communales.
•Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
•Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

•Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

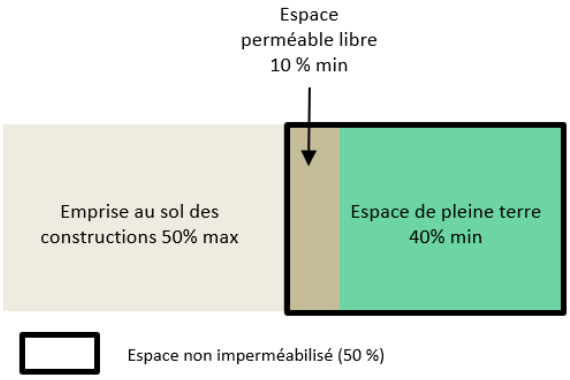
•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces non imperméabilisés doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et être végétalisés.



Les panneaux photovoltaïques au sol ne sont pas compris dans le calcul des surfaces de pleine terre.

UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

UB - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

UB - B-4/ STATIONNEMENT

UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

•Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-2 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France» figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio);
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
- inférieures à 1 place pour 3 hébergements ;
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher destinée aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à partir de 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

•La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

- Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 45 mètres.
- Les accès automobiles le long de la rue de la Jonchère sont interdits.
- Les accès automobiles sur une voie ouverte à la circulation sont limités à un seul par unité foncière.

• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

UB - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

•Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article Rlll-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
• Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
•Les carrières.
•Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux.

UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 50m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

•Les extensions et annexes des constructions d'habitation.

• En cas de démolition d'une construction achevée depuis moins de 10 ans, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur.

•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit, tout en conservant le style architectural d'origine.

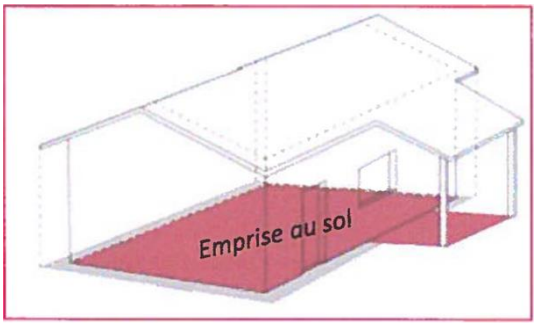
UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les panneaux photovoltaïques au sol, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol



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

Dans la zone UCa

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol préexistante sur l'unité foncière (à compter de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine).

L'emprise au sol des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 20m².

Dans la zone UCb :

La surface de plancher cumulée des extensions et des constructions annexes implantées sur l'unité foncière ne doit pas excéder 50 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

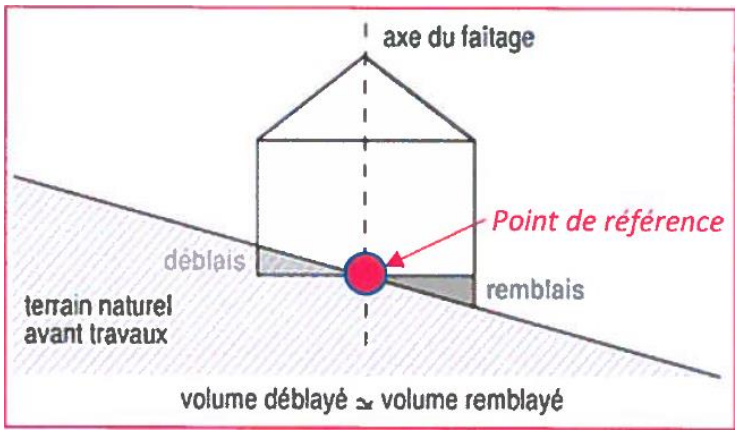
• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Méthode de calcul :

• La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

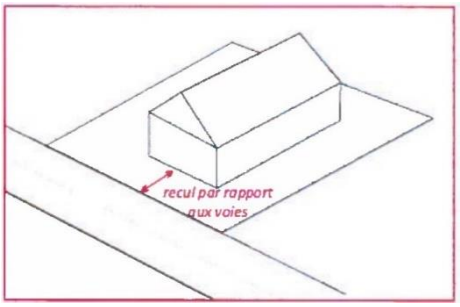


•La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
•La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

Méthode de calcul :
•Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction et le point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Dans la zone UCa :

•Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

Dans la zone UCb :

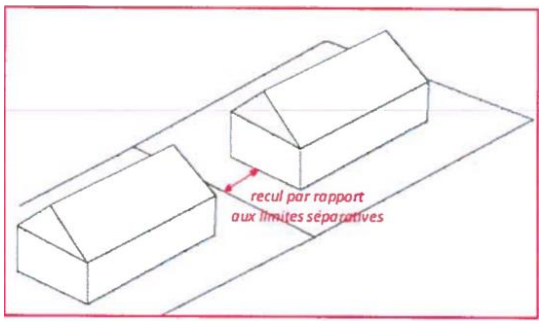
•Les extensions des constructions principales existantes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.
•Les annexes des constructions principales existantes doivent être implantées soit :

- avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie si l'annexe présente un aspect bois, une hauteur maximale de 2,50 mètres et une emprise au sol maximale de 10 mètres carrés ;
- avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante dans les autres cas.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :



•Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

•Les extensions des constructions principales existantes doivent être implantées soit:

- en limite séparative si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin;
- avec un recul minimum de 1,5 mètre, en cas de façade aveugle.

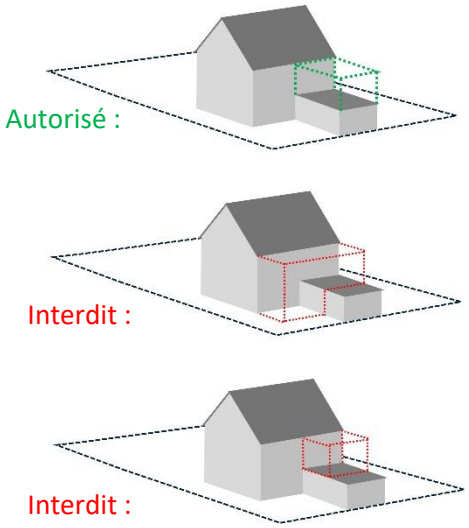
•Les constructions annexes doivent être implantées soit:

- en limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un mur de clôture;
- avec un recul minimum de 1 mètre, dans les autres cas.

Dans la zone UCa

•Les extensions des constructions existantes (à compter de la date du dépôt du permis de construire de la construction existante d'origine) situées au-dessus des garages implantés entre la construction existante et la limite séparative doivent être implantées en prolongement des murs de garage existants.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.



UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des

prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

•Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
•La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
•Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction ou sur les annexes, sous réserve d'une intégration avec l'ensemble de la construction.
•Les toitures des extensions et des constructions annexes doivent être plates ou à une seule pente de 20• minimum ou à deux pentes comprises entre 35° et 45°.
•Pour les extensions et les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, exception faite des vérandas.
•Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
• Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs

•Les murs existants en pierres appareillées traditionnellement ou en briques doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
•L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

En zone UCa :

Les murs en briques d'origine doivent être conservés à l'identique et non peints.

Ouvertures et menuiseries

•L'éclairement des combles doit être assuré soit :
- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- par des châssis de toit.

•Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
•La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

•La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.
•Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat, sur le territoire communal.

•Les clôtures sur la voie publique, à l'exception de l'avenue Charles Péguy, seront constituées :
- soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Le long de l'avenue Charles Péguy, les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Le long des zones identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU, les clôtures seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Les clôtures entre les propriétés seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
•L'occultation des grilles par tout autre élément que la haie autorisée aux alinéas précédents est interdite.
•Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois, en pvc et autres matériaux synthétiques sont interdites, pour les clôtures à l'alignement des voies, chemins et sentes communales.
•Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
•Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

UC - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone UCa :

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

Dans la zone UCb :

Les espaces de pleine-terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent

être végétalisés.

Dans l'ensemble de la zone :

Les panneaux photovoltaïques au sol ne sont pas compris dans le calcul des surfaces de pleine terre.

UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

Dans les espaces identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales devra être replanté.

UC - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.1 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

UC - B-4/ STATIONNEMENT

UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

•Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-2 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio);

- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

•La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

- Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les accès automobiles le long de la rue de la Jonchère sont interdits.
- Les accès automobiles sur une voie ouverte à la circulation sont limités à un seul par unité foncière.

• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UC - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées

par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

UC - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone UE

•L'exploitation agricole et forestière
•L'habitation
•Le commerce et les activités de service
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Dans la zone UE1

•L'exploitation agricole et forestière
•L'habitation
•Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-2
• Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-2

UE - A-1-2 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 50m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

Dans la zone UE1

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux hôtels aux autres hébergements touristiques, aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à l'industrie sont autorisées à condition :

- qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- qu'elles n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers.

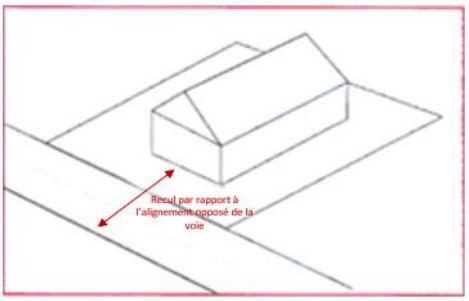
•Les constructions destinées à l'entrepôt à condition d'être liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et que leur surface de plancher n'excède pas 50m².

B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

U - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE - B-1-1 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

Méthode de calcul :
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

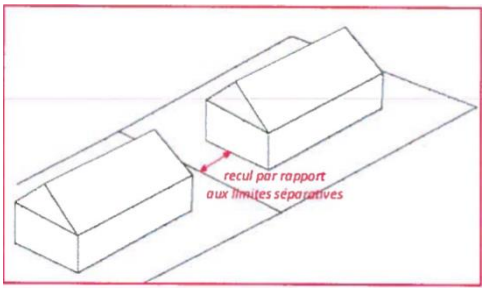


•Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport à l'alignement opposé de la voie.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UE - B-1-2 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



•Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal égal à celui de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-2-1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

UE - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

• En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

UE - B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

U - B-4/ STATIONNEMENT

UE - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

•Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

UE - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée

de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-2 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-3 – Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher destinée aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à partir de 100m² de surface de plancher.
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 70 m² surface de plancher destinée à l'artisanat et aux commerces de détail, à la restauration et à l'industrie, à partir de 100 m² de surface de plancher
- inférieures à 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hôtel ou aux autres hébergements touristiques
- inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

UE - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

UP - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UP - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UP - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3
- Le commerce et les activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UP - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

•Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article RIII-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
• Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
•Les carrières.
•Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.

UP - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 50m² ou plus doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

•Les extensions et annexes de la construction principale d'origine.
•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
•Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
•Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés, sous réserve de la réalisation d'une étude de sol conforme à la réglementation applicable en matière de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (cf annexe VII du présent règlement). Par ailleurs, une étude de sol démontrant l'absence de risques d'inondation (ruissellement, cours d'eau, remontée de nappe ou de cave) est recommandée.

• En cas de démolition d'une construction achevée depuis moins de 10 ans, la reconstruction est autorisée sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur.

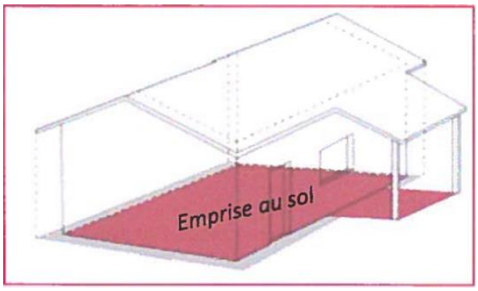
UP - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

• Les panneaux photovoltaïques au sol, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

UP - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UP - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol



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

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 20 % de l'emprise de la construction principale (à compter de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine).

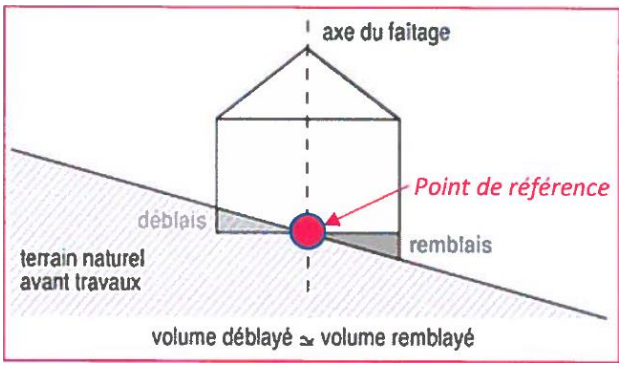
L'emprise au sol des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 20m².

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UP - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

• La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

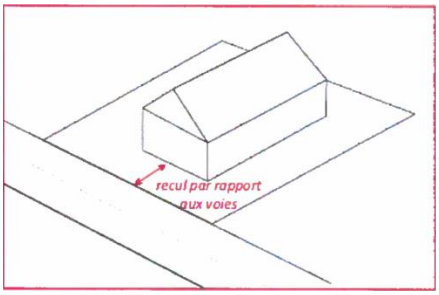
•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



•La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
•La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UP - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

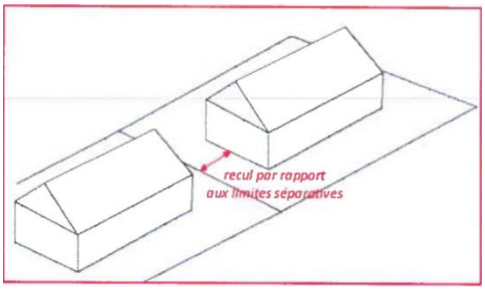


Méthode de calcul :
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

•Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UP - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives



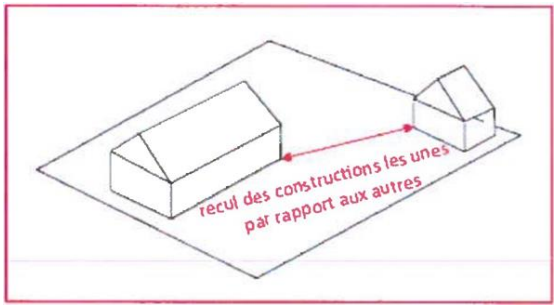
Méthode de calcul :
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

• Les extensions des constructions existantes doivent être implantées soit :
- en limite séparative si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ;
- avec un recul minimal de 1,5 mètres dans les autres cas.

Les constructions annexes doivent être implantées soit :
-en limites séparatives, si elles s'adossent à des constructions de mêmes dimensions et en bon état existant sur le fond voisin ou à un autre mur de clôture.
Avec un recul minimum de 1 mètres dans les autres cas.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UP - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



Méthode de calcul :
Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

•Les constructions annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

UP - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

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

•La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.

•Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration avec l'ensemble de la construction.

•Les toitures des extensions et des constructions annexes doivent être plates ou à une seule pente de 20° minimum, ou avec deux pentes comprises entre 35° et 45°.

•Pour les extensions et les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale, exception faite des vérandas.

•Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

• Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs

•Les murs existants en pierres appareillées traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).

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

•La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Ouvertures et menuiseries

L'éclairement des combles doit être assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;

- par des châssis de toit.

•Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.
•La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

•La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

•Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat, sur le territoire communal.

•Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un muret en maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•Les clôtures entre les propriétés seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage.

•L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.

•L'occultation des grilles par tout autre élément que la haie autorisée aux alinéas précédents est interdite.

•Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois, en pvc ou autres matériaux synthétiques sont interdites pour les clôtures à l'alignement des voies, chemins et sentes communales.

•Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

•Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

•Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

• Les clôtures des unités foncières bordant la Gondoire doivent respecter un retrait d'au minimum 7 m par rapport à la berge et utiliser un grillage à grosses mailles dont hauteur est limitée à 1.20m.

Aménagement des abords des constructions

Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

UP - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

Une bande de 7 mètres par rapport aux berges du ru doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

• En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

UP - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

UP - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UP - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière et doivent être végétalisés.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne sont pas compris dans le calcul des surfaces de pleine terre.

UP - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

UP - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

UP - B-4/ STATIONNEMENT

UP - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

UP - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-2 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio);
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

UP - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UP - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UP - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

•La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

•Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 20 mètres.

•Les accès automobiles sur une voie ouverte à la circulation sont limités à un seul par unité foncière.

• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UP - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune. En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

UP - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toutes les zones

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- L'habitation
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Les autres activités secondaires et tertiaires
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

Dans la zone A

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole

Dans la zone Azh

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone

- Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article Rlll-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
- Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
- Les carrières.
- Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
- L'installation de panneaux photovoltaïque au sol
- Les exhaussements et affouillements de sols.

Dans la zone Azh

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Toute occupation du sol autre que naturelle.

● Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.

● Sont spécifiquement interdits :

- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue.
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue.
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements et d'espèces végétales susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

A - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau toute surface doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

• Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone Ac

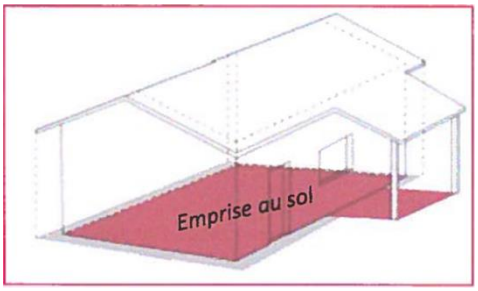
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (L 151-11 3°).

B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

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

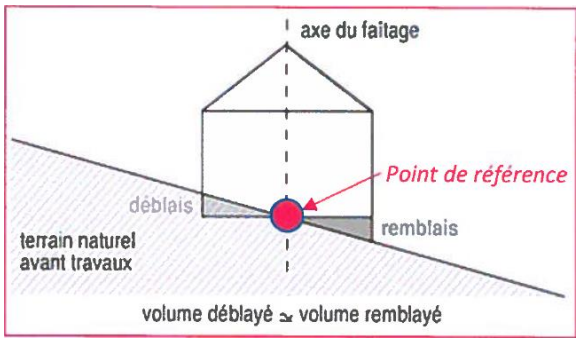


Dans la zone Ac, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Méthode de calcul :
•La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).



•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :

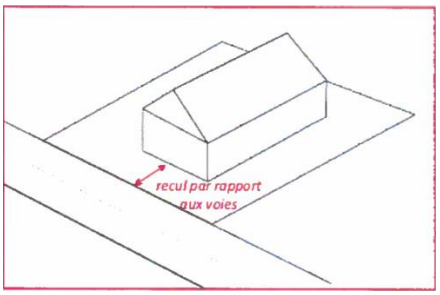
• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Dans la zone Ac

•La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

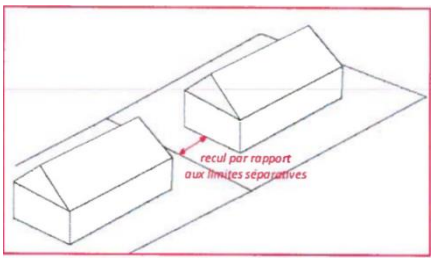
Méthode de calcul :
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



•Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives



Méthode de calcul :

•Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

•Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les couleurs des bardages, des enduits, des menuiseries et des toitures devront être choisies parmi celles du nuancier dédié aux constructions agricoles en annexe du présent règlement.

Toitures et couvertures

•Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur du bardage métallique.
•L'emploi de bardeaux d'asphalte et de tôles galvanisées est interdit.
•Les panneaux solaires doivent être de couleur noire ou tuile et être regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture.
•Les panneaux solaires doivent être implantés soit:

- sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés;
- sur des pans entiers de toiture.

Façades et clôtures

•Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
•Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

•L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).
•Les clôtures doivent être constituées :
- soit d'une structure/poteau en bois et d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage

•Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

• Les clôtures des unités foncières bordant la Gondoire doivent respecter un retrait d'au minimum 7 m par rapport à la berge et utiliser un grillage à grosses mailles dont hauteur est limitée à 1.20m. Elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles dont la hauteur est limitée à 1.20m, doublé ou non d'une haie d'essences locales et variées.

A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

  - La démolition est interdite sauf :
    - dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
    - si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.
  - Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

  - Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

  - Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

A - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

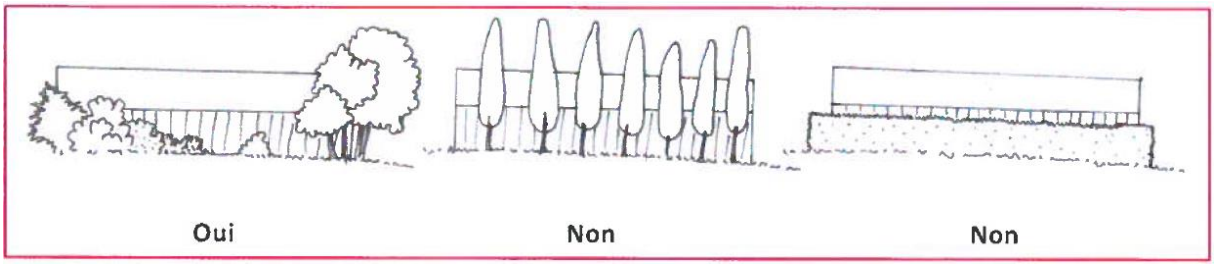
•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
•Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences de la CAUE77 en annexe).

•Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants



• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

• En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

A - B-3-2 Eléments de paysage

• Les « mares » identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

•Une bande de 7 mètres par rapport aux berges du ru doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

A - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

•Les accès sur les routes départementales sont limités à un seul par unité foncière. Ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

•Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon

fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

A - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans toutes les zones

•L'exploitation agricole et forestière
•L'habitation à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
•Le commerce et les activités de service
•Les autres activités secondaires et tertiaires
Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.

Dans la zone Nzh

•Les équipements d'intérêt collectif et services publics

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone

•Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article Rlll-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
• Le stationnement de caravanes sur l'unité foncière, des engins de BTP et des véhicules lourds de 3,5 tonnes et plus.
•Les carrières.
•Les dépôts d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux.
•L'installation de panneaux photovoltaïque au sol.
•Les exhaussements et affouillements de sols.

Dans la zone Nzh

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :

- Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers, sauf s'ils sont nécessaires à l'aménagement du site pour prévenir le risque de coulée de boue.
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,

- La plantation de boisements et d'espèces végétales susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

•Dans les secteurs potentiellement humides repérés au document graphique, tout projet dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau toute surface doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides et le cas échéant de les délimiter.

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Nzh:

•Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
•Les locaux techniques et industriel des administrations publiques ou assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
•Les garages et aires de stationnement en sous-sol des constructions existantes sont autorisés, sous réserve de la réalisation d'une étude de sol conforme à la réglementation applicable en matière de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (cf annexe VII du présent règlement). Par ailleurs, une étude de sol démontrant l'absence de risques d'inondation (ruissellement, cours d'eau, remontée de nappe ou de cave) est recommandée.

Dans la zone Nj

Les extensions et constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et constructions annexes ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nr

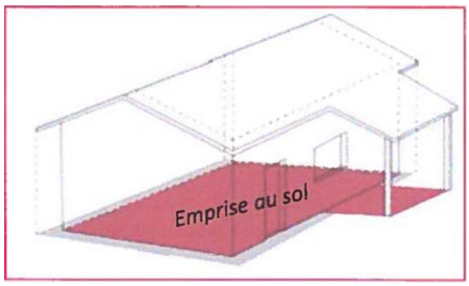
Les extensions et constructions annexes des bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux besoins des activités du Pôle d'Activité et de Soins Adaptés (PASA).

N – B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N – B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

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



Dans la zone Nj
•L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation existantes situées dans la zone Nj est limitée à 20 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.
•L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes situées dans la zone Nj est limitée à 12 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

Dans la zone N

•L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation existantes situées dans la zone N est limitée à 20 mètres carrés, comptée à partir de la date de dépôt du permis de construire de la construction principale d'origine.

Dans le secteur Nr

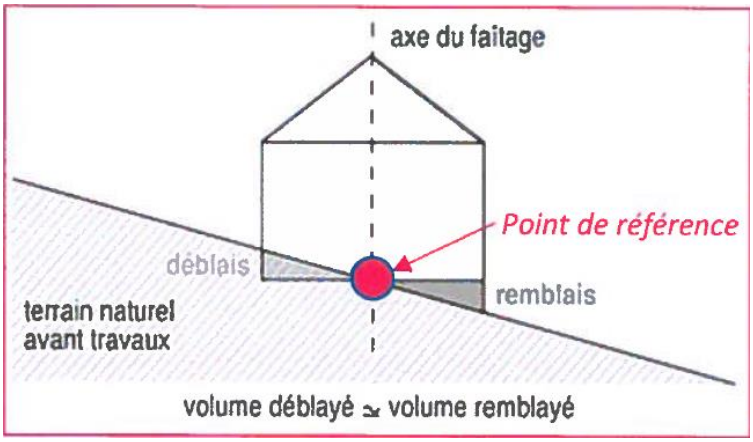
L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes situées dans l'unité foncière est limitée à 450 mètres carrés, comptée à partir de la date d'approbation du PLU.

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

Méthode de calcul :

•La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

•En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



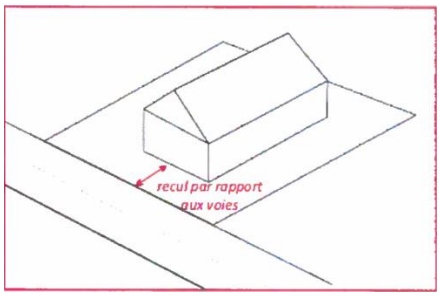
•La hauteur maximale des extensions des constructions principales existantes est limitée à celle des dites constructions existantes.
•La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, voies privées et emprises publiques

Méthode de calcul :

•Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Dans la zone Nj :

Les extensions des constructions principales existantes et les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum supérieur ou égal à celui de la construction principale existante.

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de 7 mètres par rapport aux berges du ru.

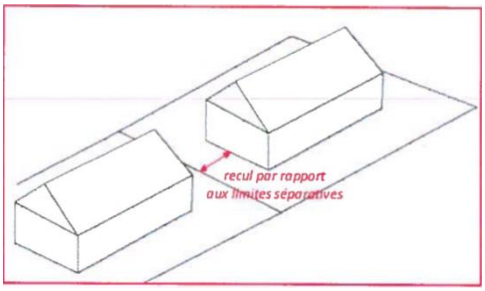
Dans le secteur Nr :

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 300 mètres.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



•Les constructions annexes et extensions des constructions destinées à l'habitation doivent être implantées soit :

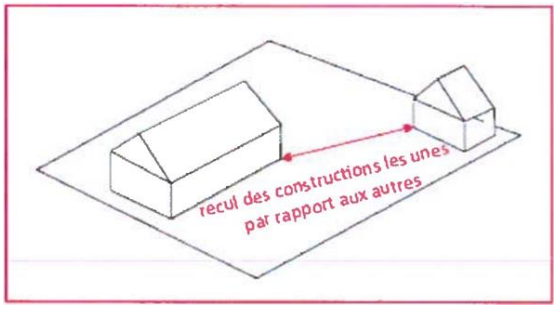
- en limite séparative ;
- avec un recul minimal de 3 mètres.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

N - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



•Les constructions annexes aux constructions destinées à l'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres par rapport à la construction principale (à compter du dépôt de permis de construire d'origine).

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter un recul de 7 mètres par rapport aux berges du ru.

• Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Généralités

•Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

•Les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées à condition qu'elles permettent une meilleure harmonie avec le bâti existant.

•Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toitures et couvertures

•Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
•La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives joignant l'alignement de la voie de desserte.
•Les toitures des constructions principales, hors extensions et constructions annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
•Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction ou sur les annexes, sous réserve d'une intégration avec l'ensemble de la construction.
•Les toitures des extensions et des constructions annexes peuvent être plates ou à une seule pente de 20° minimum.
•Pour les constructions principales et les extensions, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, exception faite des vérandas. Le noir est interdit.
•Pour les constructions annexes, les toitures à pente doivent être recouvertes de matériaux présentant un aspect en harmonie avec la couverture de la construction principale.
•Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures (cheminées,, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
• Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur noire ou tuile et intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs

•Les murs existants en pierres appareillées traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).

•L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
•La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Ouvertures et menuiseries

•L'éclairement des combles doit être assuré soit:
- par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- par des châssis de toit.
- Les lucarnes rampantes sont autorisées pour les constructions se composant déjà de ce type de lucarne.

•La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

•L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et clôture).

•Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une structure/poteau en bois et d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

- soit d'une haie composée d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage

•Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

• Les clôtures des unités foncières bordant la Gondoire doivent respecter un retrait d'au minimum 7 m par rapport à la berge. Elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles dont la hauteur est limitée à 1.20m, doublé ou non d'une haie d'essences locales et variées.

Aménagement des abords des constructions

Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
-
  - La démolition est interdite sauf :
    - dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
    - si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.
  - Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

  - Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs ou muret à protéger identifiés au règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et si l'intérêt patrimonial de la clôture n'est pas diminué.

N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

•Les constructions devront respecter la règlementation énergétique et environnementale en vigueur.

•Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

•Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
•Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.
• En cas d'arrachage, les haies existantes doivent être replantées selon les dispositions du présent article.

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

•Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

•Une bande de 7 mètres par rapport aux berges du ru doit rester non-imperméabilisée. La ripisylve doit y être préservée.

•Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau sont interdites.

•Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.

•Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :

- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes;
- l'inefficacité de l'auto curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

• Dans les espaces identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

En cas d'abattage d'arbres pour motif phytosanitaire ou nécessaire à l'entretien des voies piétonnes existantes, un nombre équivalent d'arbres d'essences identiques ou d'essences locales et adaptées au changement climatique devra être replanté.

• Les « mares » identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc…) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

A l'exception des clôtures sur rue, les clôtures présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.10 mètre de hauteur et de 0.10 mètre de largeur.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

•Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

•Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

• Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés…).

•La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

N- B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des aires de stationnement supplémentaires peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent correspondre à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain et ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau du trottoir ni avoir un accès présentant une pente supérieure à 5 % dans les 5 premiers mètres.

B-4-2-1 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Toute personne qui construit :

- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

Les articles L113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

B-4-2-2 – Dimension des aires de stationnement

Une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit présenter des dimensions de 5 mètres de long par 2,5 mètres de large.

B-4-2-3 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France » figurant en annexe du présent règlement.

Lorsqu'un espace de stationnement vélo doit être aménagé conformément aux dispositions susmentionnées, ce dernier doit être clos et couvert, il doit être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue.

Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

Le stationnement des véhicules automobiles

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette et ne peuvent pas être:

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat et/ou par logement ne comportant qu'une pièce principale (studio);
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dans les autres cas ;
- inférieures à 1 place de stationnement visiteur par tranche commencée de 5 logements;
- inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher et supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux;
- inférieures à 1 place de stationnement pour personne à mobilité réduite par tranche de 10 places de stationnement.

Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures à 1 aire de livraison de 100mètres carrés par tranche de 6000 mètres carrés de surface de plancher.

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

•Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

•Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes en vigueur.

•La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. Des tronçons de chaussées plus étroits peuvent être autorisés s'ils n'excèdent pas 50 mètres et qu'une bonne visibilité reste assurée. Cet article ne s'applique pas dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation.

Accès

•Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.

•Les accès automobiles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

•Les accès automobiles sur une voie ouverte à la circulation sont limités à un seul par unité foncière.

• Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

• Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

•En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

•En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

•La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

•Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent. Des contrôles peuvent être faits par le service d'assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

•Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

•Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

•En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.

•Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

C-2-1-2 – Assainissement

Eaux usées

•Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.

•Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

•Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

•Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.

•Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
•Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

•En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le service d'assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

•Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

•Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

•Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du service d'assainissement.

•En cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle, les projets devront assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale, et avec un débit de fuite limité suivant les préconisations du règlement d'assainissement de la CAMG en vigueur. Dans ce cadre, il convient par ailleurs de demander la gestion a minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial, dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

•A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du service d'assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

•Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le service d'assainissement.

•Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adoptées postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

•Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

•Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

C-2-1-3 – Electricité

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

N - C-2-2 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

•Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
•Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

ANNEXES

I. LEXIQUE

Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, mais pas d'une simple tolérance.

Aires de stationnement

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large accompagnée d'une zone de dégagement de 6 mètres de long et 2,3 mètres de large.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôtures, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe (ou construction annexe)

Sont considérées comme des annexes les constructions isolées ou accolées à la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

a) ne pas être affectées à l'usage d'habitation;

b) être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures-terrasses.

Aveugle (mur ou façade) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Ne sont toutefois pas considérées comme baie : les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.

Pour les façades implantées sur les limites séparatives le code civil s'applique.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'Homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville

ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination

li y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.
En application de l'article R. 421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du CU sont soumis à déclaration préalable.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.
Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 16 octobre 2007 - article R. 421-12 d du CU).

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.), à l'exception des garde-corps.

Construction à usage d'habitation ou « construction principale »

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain. Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « extensions ».

Division : définie par l'article L. 442-1 du CU

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption urbain

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est-à-dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Encorbellement

Avance au-delà du nu des murs, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les

terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement. Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une **voie** (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Espace boisé classé

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.
Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espace de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Sont exclues toute forme d'aires de stationnement, espaces de circulation, piscines etc.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Espaces non imperméabilisés

Un espace non imperméabilisé est un espace perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.
Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, treillis de pelouse, pavés drainants ou joints engazonnés.

Extension - agrandissement d'une construction

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou 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 50m^2

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Implantation

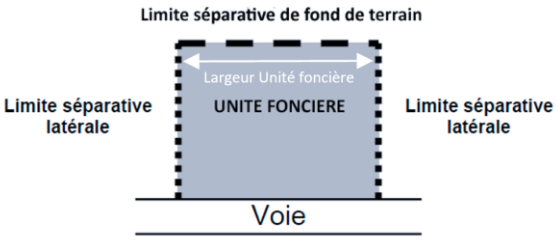
Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Limites séparatives

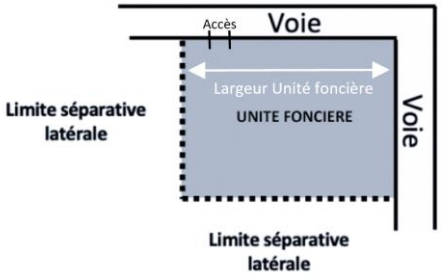
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Une limite de fond de terrain est la limite opposée à la voie ou emprise publique.

Une limite latérale est une limite aboutissant aux voies et emprises publiques.



Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies ou emprises publiques, les deux limites séparatives constituent des limites séparatives latérales et la largeur de l'unité foncière s'apprécie entre la limite séparative latérale aboutissant à la voie d'accès à l'unité foncière et le point le plus rapproché de la voie ou emprise publique qui lui est opposée.



Modénature

Eléments d'ornementation d'une façade (moulures, corniche...).

Nuisances
Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger: bruits, odeurs, poussières...

Recul
Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réseaux
Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Servitude
La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".
Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

Terrain naturel
Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Unité fonciere
Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.
Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privée
Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.
Les voies sont publiques ou privées: pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.
Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.
La voie de desserte : la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte, elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.
Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.
La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des

règles d'implantation (articles B-1-3 et B-1-4 du PLU).

La voie publique : au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules, mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.

II.NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ILE DE FRANCE

Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par les articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	- 0,75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m^2 par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m^2
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Etablissements scolaires	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

III.ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS FIXEES PAR L'ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles. (Version en vigueur avant publication de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu)

Les destinations de constructions possibles sont :

- L'exploitation agricole et forestière,
ses sous destinations sont les suivantes :
. Exploitation agricole,
. Exploitation forestière.

- **L'habitation,**
ses sous destinations sont les suivantes :
. Le logement,
. L'hébergement.

- **Le commerce et les activités de service**,
ses sous destinations sont les suivantes :
. L'artisanat et le commerce de détail,
. La restauration,
. Le commerce de gros,
. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
. L'hébergement hôtelier et touristique.
. Le cinéma ;

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**,
ses sous destinations sont les suivantes :
. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
. Les salles d'art et de spectacles,
. Les équipements sportifs,
. Les autres équipements recevant du public ;

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**,
Ses sous destinations sont les suivantes :
. L'industrie,
. L'entrepôt,
. Le bureau.
. Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant l**es destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. (Version initiale avant l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu)

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23
La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

Article L421-9
Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

LE STATIONNEMENT

Article L151-30
Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-31
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Article L151-32
Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33
Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35
Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36
Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37
Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article *R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

Article L113-1
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le

document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L421-4
Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.
Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L151-19
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

LES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article *R421-12
Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R*421-27
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28
Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-27
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.

Rappel du code de la construction et de l'habitation

Article L.113-11

Pour l'application des articles L. 113-12 à L. 113-15, le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Article L.113-12

. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Il en est de même :

a) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

b) Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

II. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

1° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;

2° Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. - Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

1° Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;

2° Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

IV. - Pour l'application des dispositions des I à III :

1° Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain ;

2° Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Article L113-13

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

Article L113-14

Les articles L. 113-12 et L. 113-13 ne sont pas applicables :

1° Lorsque, dans les cas de rénovation importante, le coût des installations de recharge et de raccordement représente plus de 7 % du coût total de cette rénovation ;

2° Aux parcs de stationnement dépendant de bâtiments possédés et occupés par des petites et moyennes entreprises telles que définies par la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises.

Article L113-15

Pour l'application du b du paragraphe 6 de l'article 8 de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments, les catégories de bâtiments et les zones dans lesquelles tout ou partie des obligations prévues aux articles L. 113-12 et L. 113-13 ne sont pas applicables, sont définies pour les zones non interconnectées au réseau métropolitain continental mentionnées au IV de l'article L. 141-5 du code de l'énergie, par le volet annexé à la programmation pluriannuelle de l'énergie mentionnée au même IV.

Article L113-16

Le propriétaire d'un bâtiment doté de places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des places de stationnement d'installations dédiées à la recharge électrique pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individualisé des consommations, par un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Constitue notamment un motif sérieux et légitime au sens du premier alinéa la préexistence de telles installations ou la décision prise par le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable.

Afin de lui permettre de réaliser une étude et un devis pour les travaux mentionnés au même premier alinéa, le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndic permet l'accès aux locaux techniques de l'immeuble concernés au prestataire choisi par le locataire ou l'occupant de bonne foi.

Les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir du présent article et de l'article L. 113-17.

Article L113-17

Avant la réalisation des travaux mentionnés à l'article L. 113-16 dans un immeuble collectif, une convention est conclue entre le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pour la réalisation des travaux.

Cette convention fixe les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, notamment le délai dans lequel la convention est conclue.

Article L113-18

Toute personne qui construit :
1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,
le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.

Article L113-19

Toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe :

1° A un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° A un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;

3° A un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote le parc de stationnement d'infrastructures ou aménage des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris, ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments.

Article L113-20

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment les catégories de bâtiments soumis à cette obligation, le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'installation selon la catégorie de bâtiments et les conditions de dérogation en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à l'environnement naturel du bâtiment.

Article L113-10

Les bâtiments neufs à usage d'habitation, pour la desserte de chacun de leurs logements, sont équipés de gaines techniques nécessaires :

1° A la distribution par tous réseaux de communications électroniques, des services gratuits en clair de télévision ;

2° A l'accueil des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation ou à usage professionnel doivent être pourvus d'infrastructures fixes de communications électroniques permettant l'accès au très haut débit et à potentiel de débit d'une fibre optique, permettant la sécurité et la confidentialité des communications, autorisant la desserte adaptée aux services et à leurs évolutions, de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par les réseaux de télécommunications électroniques. Le débit disponible doit être indépendant de la longueur de l'infrastructure, symétrique et dédié.

Les bâtiments d'habitation collectifs ou regroupant plusieurs locaux à usage professionnel et faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire sont pourvus, aux frais des propriétaires, lorsque le coût des travaux d'installation ne paraît pas disproportionné par rapport au coût des travaux couverts par le permis de construire,

des lignes de communications électroniques à très haut débit et à potentiel de débit d'une fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Article L302-5

I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

II. – Le taux mentionné au I est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au même I appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article.

Par dérogation, le taux de 25 % mentionné au I s'applique aux communes mentionnées à la première phrase du premier alinéa du présent II, dès lors qu'elles appartiennent également à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi ceux mentionnés au même I, qui n'apparaît pas dans la liste annexée au décret mentionné au même premier alinéa du présent II.

Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article L. 411. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste de ces communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune.

III. – Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article, pour lesquelles la présente section n'est pas applicable.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale dont elles sont membres, après avis du représentant de l'Etat dans le département et dans la région et de la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1. Cette liste ne peut comprendre que des communes entrant dans l'une de ces catégories :

1° Les communes qui ne sont pas situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et dont l'isolement ou les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants les rendent faiblement attractives, définies dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ;

2° Les communes situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale mentionnés au I du présent article dans lesquels le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, est inférieur au seuil fixé par le décret mentionné au premier alinéa du II.

III bis.-La présente section n'est pas applicable aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

1° Du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ;

2° D'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement ;

3° Du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles définis respectivement aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du même code ou d'un plan de prévention des risques miniers ;

4° Des dispositions de l'article L. 121-22-4 du code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte définies au 1° de l'article L. 121-22-2 du même code ;

5° Des dispositions relatives aux périmètres de protection immédiate des points de captage délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Un arrêté pris par le représentant de l'Etat dans le département fixe, une fois au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8 du présent code, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article qui remplissent les conditions mentionnées au premier alinéa du présent III bis.

III ter.-Dans les communes remplissant les conditions fixées au III bis qui ne sont pas situées dans une agglomération ou un établissement public mentionnés au 2° du III, pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 25 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis au IV. Le représentant de l'Etat dans le département, sur demande motivée de la commune, peut accorder une dérogation à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

L'obligation prévue au présent III ter n'est pas opposable aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme tendant à la réalisation, sur des terrains affectés aux besoins du ministère de la défense, de logements destinés à ses agents.

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

Rappel du code civil

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal judiciaire du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

CONSEIL

QUESTION DE PAYSAGE

La Haie

Définition

Haie : Nom féminin, XIIème siècle. Clôture faite d'arbres, d'arbustes, d'épines ou de branchages, et servant à limiter ou à protéger un champ, un jardin : bordure. Tailler une haie : taille-haie. Haie servant d'abri contre le vent : brise-vent. Haie vive : formée d'arbustes en pleine végétation. Haie morte ou sèche faite de branches sèches, de bois mort*.

Une origine, des paysages

C'est au Moyen-Âge que les haies se sont développées pour protéger les terres cultivées par les paysans, pour contenir le bétail et également pour apporter une source non négligeable de bois de chauffage et de fruits. Dans les régions d'élevage, elles sont à l'origine du paysage de bocage. Taillées ou en forme libre, mono-spécifiques ou mélangées, champêtres ou horticoles, agronomiques ou décoratives les haies façonnent l'image du paysage qu'elles occupent, qu'il soit agricole ou résidentiel.

Une haie taillée d'aubépines autour d'un verger laisse voir l'horizon

La haie aux multiples dons

La haie champêtre présente de multiples qualités qui la rendent appréciable à bien des égards :

- elle protège le bétail et les cultures du soleil, du vent et des intempéries,
- elle participe à la régulation hydraulique des terres et des rivières en limitant les effets du ruissellement,
- elle accueille un écosystème riche qui favorise la biodiversité végétale et animale, ainsi que l'équilibre des milieux,
- elle participe à la lecture des saisons dans le paysage grâce à ses floraisons, ses fructifications, ses couleurs automnales et l'aspect de ses ramures,
- elle accentue les traits de caractère du territoire qu'elle souligne.

Toutes ces qualités sont transposables en milieu urbain, pour le confort des habitants et la valorisation du paysage :

- elle constitue une clôture qui protège des intrusions et des regards indiscrets,
- elle met en scène un bâtiment ou en adoucit l'impact visuel,
- elle masque une vue disgracieuse,
- elle peut constituer un brise-vent, une protection pour le jardin, un petit bâtiment, un équipement sportif ou de jeu,
- elle participe durablement au fleurissement du jardin et de la ville,
- elle peut être l'auxiliaire précieux du jardinier,
- elle participe au réseau de couloirs écologiques à travers la ville,
- elle donne une ambiance, une valeur esthétique au quartier,
- elle permet une intégration visuelle rapide des nouveaux quartiers au paysage,
- elle contribue à la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers de l'espace public.

Une haie aux multiples facettes

De la haie champêtre à la haie d'ornement, la haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui s'adapte à chaque situation. L'effet recherché pourra être obtenu grâce à l'étude et la réalisation d'un projet préalable.

Haie champêtre en entrée de village

Haie horticole dans un quartier résidentiel

En effet, l'emprise nécessaire, la distance de plantation entre chaque pied, le choix des essences végétales, le type de taille, sont à adapter à chaque forme paysagère souhaitée.

*Extraits de : "Le Nouveau Petit Robert 1, édition 1993"

Créer une haie : une démarche de projet

La plupart du temps utilisée en clôture, la haie est visible depuis l'espace public, tout autant que de l'espace privé. C'est dire la nécessité d'établir un projet bien réfléchi.

Il est nécessaire d'anticiper : le temps de la réflexion, de la conception du plan et les différentes étapes de la plantation est incompressible, il peut nécessiter plusieurs mois.
Avant tout, se poser quelques questions :

- Quel rôle souhaite-on attribuer à la haie projetée ? Une haie basse et taillée structure l'espace sans arrêter la vue, une haie libre sert de masque à une aire de stationnement, une haie fleurie protège le jardin et participe à son ambiance, …
- Dans quel contexte architectural et paysager se situe-elle ? Une haie libre champêtre est adaptée au lotissement en limite de village ou aux abords du terrain de sports, une haie de rosiers rustiques accompagne parfaitement la promenade piétonne des villas du XIXème, une haie brise-vent relie en toute simplicité les hangars neufs de la ferme, …
- Existe-t'il un règlement, des obligations ou des interdictions concernant le lieu de la plantation projetée ? Outre les obligations du code civil concernant les distances de plantation en limite de parcelle, le PLU, le règlement du lotissement, peuvent définir des règles précises concernant les haies, les clôtures, les végétaux.
- Quel entretien pourra lui être accordé et avec quels outils ? Une haie taillée demande plus de disponibilité qu'une haie libre. Une haie horticole de végétaux nains ou à croissance lente nécessite moins d'interventions.
- Quel est l'espace disponible ? Une haie libre sur deux rangées nécessite plus d'espace qu'une haie taillée. Un espace de passage entre la clôture mitoyenne et la haie est recommandé pour en permettre l'entretien. Les haies composées de grands conifères (cyprès, thuyas, cèdres, …) sont à éviter dans les petits espaces, car elles peuvent devenir très envahissantes.
- Quelle est la qualité du sol ? Un sol de mauvaise qualité (remblais, …) nécessite un amendement, voire un remplacement par de la terre végétale.
- Quel espace disponible dans le sol ? Il faut éviter de planter des arbustes au-dessus d'une canalisation, de réseaux, … Les racines d'un grand arbuste nécessitent près de 1 m³ de terre exploitable.

La surface disponible ou nécessaire doit être incluse dans le projet :
charmille taillée sur une emprise très étroite, haie libre brise-vue ou brise-vent sur une emprise large.

Composer une haie

Les critères esthétiques ne suffisent pas à la sélection des arbustes de la haie. Il faut éviter de faire son choix sur un coup de tête car il peut s'avèrer mal adapté aux exigences biologiques des végétaux et aux contraintes du site où ils vont être plantés.

- Choisir des végétaux adaptés à la zone climatique. Éviter les essences exotiques sensibles au gel. Préférer les essences locales et rustiques, plus résistantes.
- Sélectionner des végétaux adaptés à la nature du sol, selon le cas : au calcaire, à l'acidité, à l'humidité, … Une analyse de sol et l'observation de la végétation spontanée locale sont nécessaires.
- Adapter la sélection à l'ensoleillement de la future haie : ombre, mi-ombre, soleil, …
- Attention aux maladies.
  Pour limiter leur propagation, prévoir entre 3 et 5 espèces différentes pour composer les haies mélangées. Éviter de planter des essences connues pour leur sensibilité à certaines maladies (Bupreste et Scolyte du Thuya, par exemple).
- Pour réaliser des haies taillées, choisir des arbustes à petites feuilles et à croissance lente (if, chèvrefeuille arbustif, buis, charme,…), mieux adaptés à la taille.
- Les variétés naines sont adaptées aux haies libres ornementales de petite taille.
- Éviter les végétaux toxiques ou à grandes épines aux abords des établissements accueillant de jeunes enfants.
- Une fois la haie pensée, élaborer un schéma de plantation qui permettra de passer commande des végétaux auprès d'une pépinière spécialisée.

Sélection d'arbustes pour haie

Tableau indicatif

Nom commun *et* *nom scientifique*	Dimension port naturel adulte	Affinité au ph du sol	Affinité à l'humidité du sol	Affinité à l'exposition solaire	Feuillage persistant	Fruits comestibles sous conditions	Fruits plus ou moins toxiques	Fruits décoratifs	Haie champêtre	Haie ornementale	Haie faunistique	Haie fleurie	Haie taillée
Arbustes													
Abélia *Abelia sp.*	1/2m	-/+	0/+	+	+					+		+	+
Amélanchier *Amelanchier sp.*	2/3m	0/+	+/0	-		+		+	+	+		+	
Arbre à papillons *Buddleia sp.*	3/5m	0/+	0/-	+	+/-				+	+	+	+	
Aubépine* *Crataegus sp.*	3/4m	0/-	0/-	+		+		+	+	+	+	+	+
Bambous *(nombreuses espèces)*	1/4m	-/+	++/+	+/-	+					+			
Bourdaine *Frangula alnus*	3/5m	--/-	+++/+	-					+	+	+		
Buis *Buxus sempervirens*	3/4m	0/+	0/+	+/-	+					+			+
Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*	2/4m	0/+	0/-	-					+		+		
Céanothes *Ceanothus sp.*	1/2m	0/+	0/-		+/-					+		+	
Chalef *Eleagnus sp.*	3/4m	-/+	+/0	+	+/-					+			+
Chèvrefeuille arbustif *Lonicera nitida*	1/2m	-/+	+/0		+/0					+			+
Chèvrefeuille *Lonicera periclymenum*	1/2m	--/-	+/0				+		+		+		
Corète du Japon *Kerria japonica*	2/3m	0/+	+/0							+		+	
Cornouiller mâle *Cornus mas*	2/5m	0/+	0/--	0/-		+		+	+		+	+	
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*	2/4m	-/+	++/-	+/-				+	+	+	+	+	+
Deutzia *Deutzia sp.*	1/2m	-/+	+/0							+		+	
Églantier commun *Rosa canina*	2/4m	-/+	0/--	0/+		+		+	+		+	+	
Forsythia *Forsythia sp.*	1/3m	-/+	0/-	0/+					+	+		+	+
Framboisier *Rubus ideaus*	1/2m	-/+	0	+		+			+	+	+		
Fusain d'Europe *Euonymus europeaus*	3/5m	-/+	+/0	0/+			+	+	+	+	+	+	+
Groseillier à fleurs *Ribes sanguineum*	1/2m	-/+	+/0	+/0					+	+		+	+
Lilas *Syringa vulgaris*	3/5m	0/-	0/+	0/+					+	+		+	
Oranger du Mexique *Choisya ternata*	2/3m	-/+	0/--	+	+					+		+	+
Prunellier *Prunus spinosa*	2/4m	-/+	+/-	+		+		+	+	+	+	+	+
Ronce des bois *Rubus fruticosus*	1/3m	-/+	0/-	+/-		+	+	+	+		+		
Rosier rugueux *Rosa rugosa*	1/3m	-/+	-/0					+	+	+		+	+
Seringat *Philadelphus sp.*	2/3m	-/+	+/0	0/-						+		+	
Spirée *Spirea sp.*	1/2m	-/+	+/-	+/-					+	+		+	
Sureau noir *Sambucus nigra*	3/6m	-/+	+/0			+		+	+	+	+	+	
Troène commun *Ligustrum vulgare*	1/3m	0/+	+/-	+/0	+/0		+	+	+	+	+	+	+
Véronique *Hebe sp.*	0/1m	-/+	+/0	+	+					+		+	
Viorne lantane *Viburnum lantana*	2/3m	0/+	0/-	+/-				+	+	+	+	+	+
Viorne obier *Viburnum opulus*	2/3m	-/+	++/0	+/-			+	+	+	+	+	+	+
Grands arbustes et arbres													
Alisier torminal *Sorbus torminalis*	10/15m	--/+	++/-			+			+		+	+	
Cerisier à grappes *Prunus padus*	5/10m	-/+	+/-	0/-				+	+	+	+	+	
Charme *Carpinus betulus*	15/20m	-/+	0/-	+/0	+/0				+		+		+
Érable champêtre *Acer campestre*	10/15m	-/+	0/-	+/-					+		+		+
Houx *Ilex aquifolium*	10/15m	-/+	++/-		+		+	+	+		+		+
If *Taxus baccata*	5/10m	0/+	+/0	0/-	+		+			+			+
Laurier cerise *Prunus laurocerasus*	3/4m	-/+	+/0		+		+			+		+	+
Laurier noble *Laurus nobilis*	4/5m	-/+	0/-	+/-	+			+	+	+			+
Noisetier *Corylus avellana*	3/6m	-/+	0/-			+			+		+		
Pommier sauvage *Malus sylvestris*	8/10m	-/+	+/0			+		+	+		+	+	
Prunier myrobolan *Prunus cerasifera*	5/10m	-/+	0/-					+	+	+	+	+	
Saule marsault *Salix caprea*	8/10m	-/+	++/0	+					+		+		
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*	8/10m	--/-	+/-			+		+	+	+	+	+	

** Sensible au feu bactérien, multiplication réglementée*

Ph du sol :	++ très calcaire	0 neutre	- - très acide
Humidité du sol :	++ trempé	0 frais	- - très sec
Exposition solaire :	+ lumière	0 mi-ombre	- ombre
Persistance du feuillage :	+ persistant	0 marcescent	- caduc selon variété ou conditions du milieu

Réaliser une haie

Trois années suffisent pour obtenir une haie significative, pour peu qu'une attention particulière soit portée à chaque étape de sa réalisation.

Le sol : support mécanique et nourricier des végétaux

- Le désherbage préalable du terrain : par traitement thermique ou mécanique (griffe, herse, pause préalable de bâche). Limiter le traitement chimique.
- La préparation du sol : elle s'effectue en été, dans un sol sec. Elle vise l'ameublissement, et l'aération du sol. Pour conserver sa structure et son activité biologique, il est important de ne pas mélanger terre de surface et couche profonde (par exemple, un labour manuel se fera à deux fers de bêche soit sur 0,60 m de profondeur).
- L'amendement du sol : l'apport de compost, de fumier, ou de granules permet d'assurer le bon développement racinaire des végétaux.
- Le labour de surface : Il se fait juste avant la plantation, dans un sol ressuyé, manuellement ou avec un engin approprié qui ne déstructure pas le sol, mais l'aère.
- Le paillage : essentiel au développement de l'activité biologique du sol, à sa protection contre le gel, à la conservation de l'humidité, à la limitation du développement de la végétation concurrente. La paille naturelle non traitée, les feutres ou dalles à base de fibres naturelles, les mulch ou les déchets ligneux broyés sont biodégradables, et ne nécessitent donc pas un retrait après la bonne installation des végétaux.

Les végétaux : des êtres vivants nécessitant attention et exigence

Choisir de préférence des plants jeunes (1 à 3 ans), à racines nues, pour une reprise garantie. La plantation sera facilitée et le coût moindre. Les végétaux persistants sont cultivés en godets.

La plantation : essentielle à la bonne reprise des végétaux

- Elle est possible d'octobre à mars hors période de gel et dans un sol ressuyé. Toujours privilégier les plantations d'automne.
- Planter dès la livraison des végétaux afin d'éviter tout dessèchement des racines. Si ce n'est pas possible, les mettre en jauge dans du sable humide durant la période d'attente.
- Préparer des trous réguliers dans le paillage ou des fentes dans le feutre à l'aide d'un cordeau.
- Répartir les végétaux en prenant soin d'éviter la répétition systématique et monotone d'un même module dans le cas d'une haie mélangée.
- Habiller les plants : avec un sécateur propre, couper l'extrémité des racines sèches ou abîmées pour favoriser le développement du chevelu.
- Praliner les racines : les faire tremper dans un mélange d'eau, de terre et de prâlin. Protéger les plants préparés le temps de la plantation (sac de toile, par ex.).
- Enlever la terre avec un plantoir et placer du terreau au fond du trou.
- Placer le végétal dans son trou de plantation en prenant soin d'étaler les racines sans les retourner.
- Bien refermer la collerette du paillage autour du collet du plant et la maintenir par un seau de sable ou de gravillons.
- Arroser. Le sol doit faire une cuvette et non une butte au pied du plant.

Septembre N

Septembre N+1

Mai N+2

Entretenir une haie

• L'arrosage et le suivi : quelques années sous surveillance

Arroser à la plantation, puis environ quatre fois dans l'année (d'avril à octobre), désherber manuellement au pied des végétaux, faucher les abords du paillage, et réparer d'éventuels manques ou déchirures. Un apport d'engrais, s'il est nécessaire, pourra être fait au printemps.

• La taille de formation : pour une haie libre ou taillée fournie

À la fin de l'hiver de la deuxième année de la plantation, effectuer une taille importante dont le but est de raccourcir significativement les branches des arbustes pour qu'elles se ramifient (0,10 à 0,15 m du sol). Tailler à nouveau l'hiver suivant à 0,30 m du sol.

• La taille d'entretien des haies libres : taille légère au sécateur pour en contenir le volume si besoin

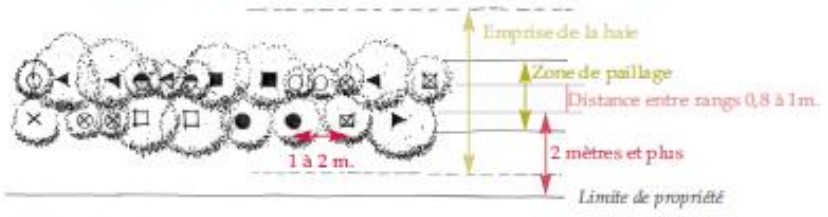
Effectuée moins d'une fois par an, cette taille légère d'entretien a pour but d'enlever le bois mort ou malade, d'éclaircir le centre des arbustes trop denses, de sélectionner de jeunes branches. Elle intervient après la floraison pour les arbustes à fleurs, ou à la fin de l'hiver pour bénéficier des fructifications. Tailler au-dessus d'un bourgeon, tourné vers l'extérieur pour élargir la plante, ou vers l'intérieur pour la réduire. Si la haie est bien conçue, c'est-à-dire avec des végétaux adaptés aux contraintes et avec un espacement suffisant entre les plantes, la taille systématique est inutile.

• La taille d'entretien des haies taillées : taille « mécanisée » pour un effet architecturé

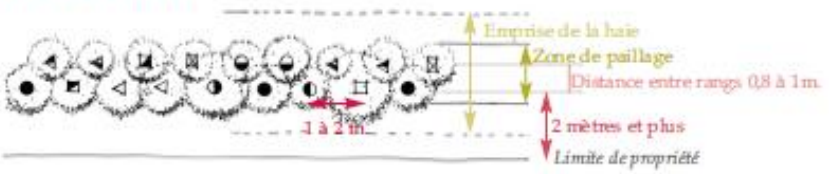
Elle s'effectue à l'aide d'une cisaille ou d'un taille-haie, deux fois par an, à la fin des périodes de pousse importante soit à la fin du printemps (mai-juin) et au début de l'automne (de fin-août à début-octobre). Un cordeau ou un gabarit sont nécessaires. Une légère inclinaison donnée aux faces latérales des haies de grande taille, évite le dégarnissage de leur base.

Quelques exemples de composition

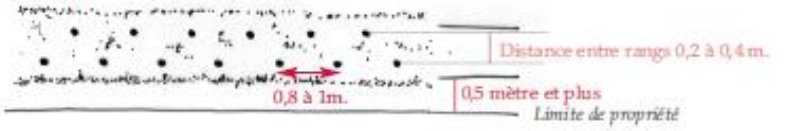
Haie mélangée irrégulière d'espèces indigènes, sur deux rangs



Haie libre à fleurs



Haie taillée



Des règles à respecter

Il faut savoir que des haies existantes significatives pour le paysage peuvent être protégées dans le Plan Local d'Urbanisme comme « espace boisé classé » ou au titre de la loi dite « Loi Paysage ».
Toute intervention nécessite alors une autorisation.
De même, la plantation de végétaux, particulièrement d'une haie de clôture, peut être réglementée par ce même document ou par un usage local spécifique reconnu. En préalable, il est donc nécessaire de se renseigner auprès du service urbanisme de la commune.
Dans un lotissement, le règlement peut imposer une « haie vive régulièrement entretenue » dont la forme, la hauteur, la composition peuvent être précisées. Souvent, il intègre également les règles du code civil : à savoir, tout végétal (arbres ou arbustes) de plus de 2 mètres de haut à la plantation ou ultérieurement doit être planté à plus de 2 mètres de la limite séparative des propriétés voisines. Les végétaux de taille inférieure à 2 mètres doivent être plantés au minimum à 0,50 mètre de la limite séparative (article 671). Un voisin ne peut couper lui-même les branches qui dépasseraient sur sa propriété, mais il peut l'exiger du propriétaire. Il peut par contre couper les racines qui colonisent son terrain (article 673).

Des ouvrages à consulter

- « Planter des haies, haies composées, haies d'aujourd'hui »
Dominique Soltner, collection « Sciences et techniques agricoles », neuvième édition, 2012.
- « Les haies faciles »
Denis Pépin, Larousse, 2009.
- « Les haies composites, réservoirs d'auxiliaires »
René Rieux, Collectif, collection Hortipratic, CTILF, 2000.
- « Composts et paillis - Pour un jardin sain, facile et productif »
Denis Pépin, collection Conseils d'expert, Terre Vivante, 2013.
- « La taille raisonnée des arbustes d'ornement »
Pascal Prieur, Ulmer, 2006.

Quelques informations complémentaires

- Certaines pépinières forestières et horticoles proposent des haies composées, champêtres ou fleuries, adaptées à différents usages et contextes, en lots incluant parfois le paillage et à des tarifs compétitifs.
- Quelques végétaux aux fruits toxiques pour l'homme : cytise, if, chèvrefeuille, fragon, fusain, houx, viorne obier, lierre, cotoneaster, troène, pyracantha, ... Ils sont à éviter à proximité des lieux accueillant de jeunes enfants.
- Les professionnels du paysage sont là pour vous aider : les paysagistes conçoivent les espaces, les entreprises de paysage les réalisent et les entretiennent.

C|A|U|E|77
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne
27, rue du Marché - 77120 COULOMMIERS
Téléphone : 01 64 03 30 62 - Télécopie : 01 64 03 61 78 - Email : caue77@wanadoo.fr - Site Internet : caue77.fr

Auteur : Marianne SOUQ, paysagiste DPLG
Conception graphique : Sophie BOUDSOCQ
2ème édition Août 2013 - Ne peut être vendu

Enduits et menuiseries
palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits

Menuiseries

Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)

CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - caue77@wanadoo.fr - www.caue77.fr Edition 02/2018

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit

V.NUANCIER « CONSTRUCTIONS AGRICOLES »

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gatinais Français Edition 2010.
Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible sur le site internet du PNRGF.

Pour les bardages

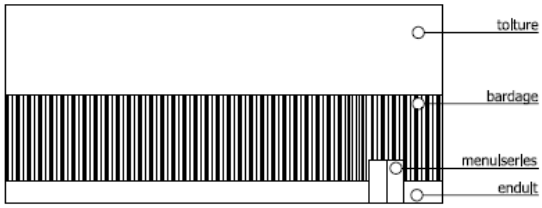
Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

Pour les parties enduites

référence couleurs			
Les clairs			
référence nuancier*	9000	609005	759010
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre		808020	809010
Les gris colorés		608010	758020
Les foncés	708010	608020	808010
	607010	607020	757020



D 13 + toits
D 14 + toits
D 15
D 16 + toits

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

VI.CONSTRUIRE SUR TERRAINS ARGILEUX

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art, R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

-En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

-Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

•Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

• Soit ·de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Source DDT 77

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques

Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

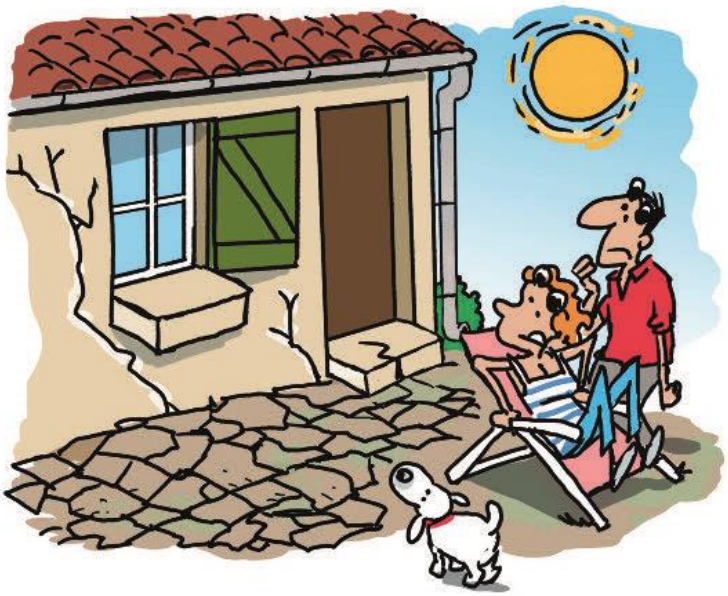
CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),
visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

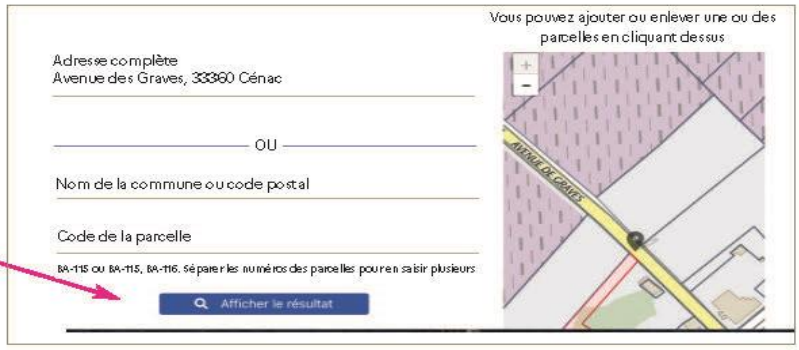
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

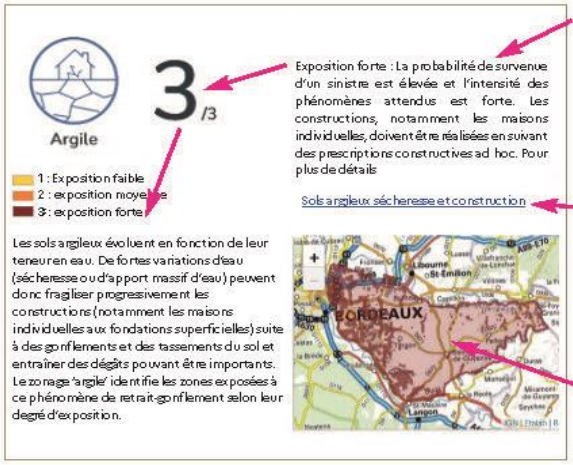
2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

clic



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/ Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?
Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

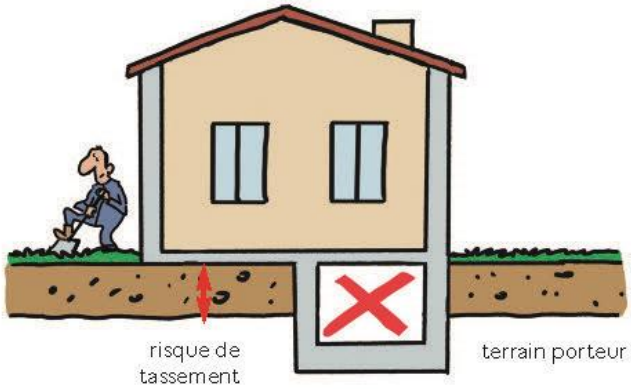
- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

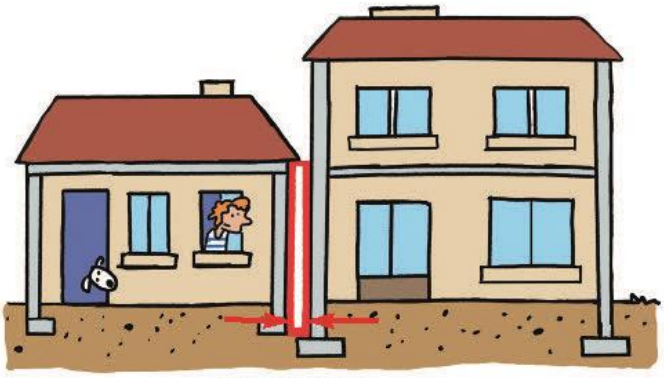
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

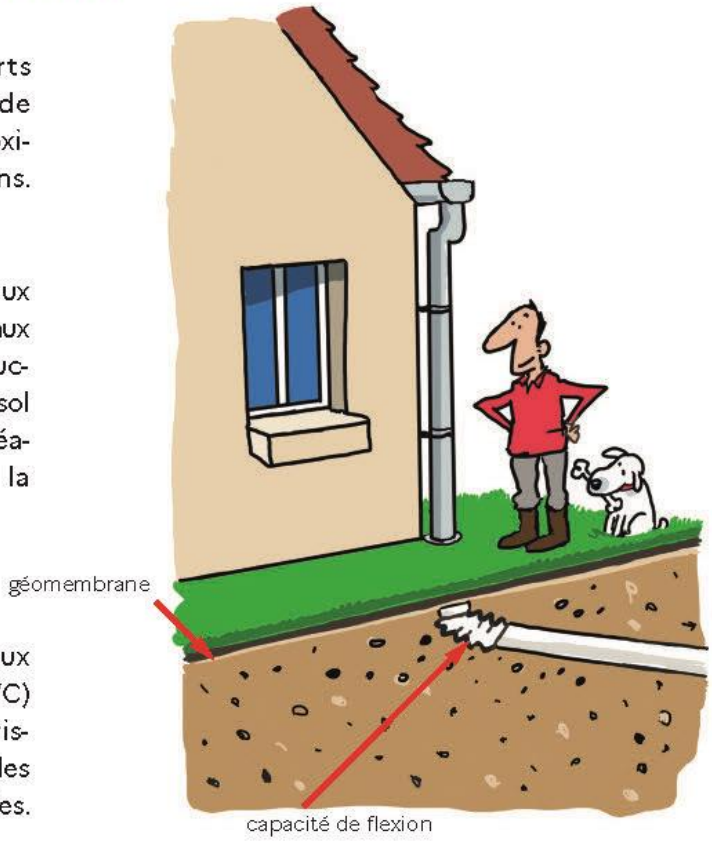


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

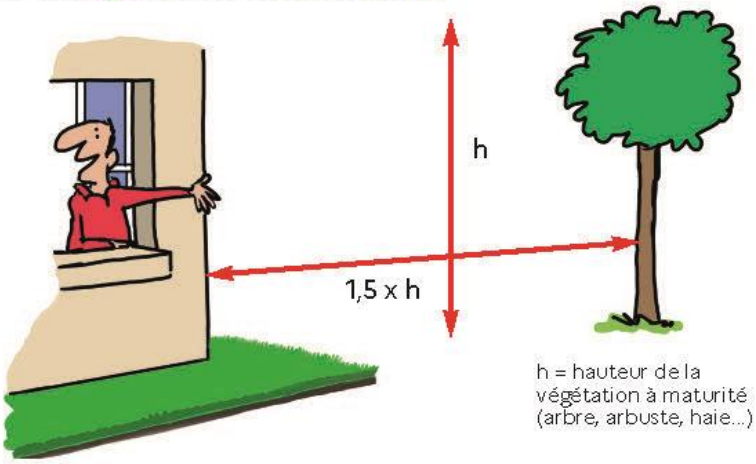
✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

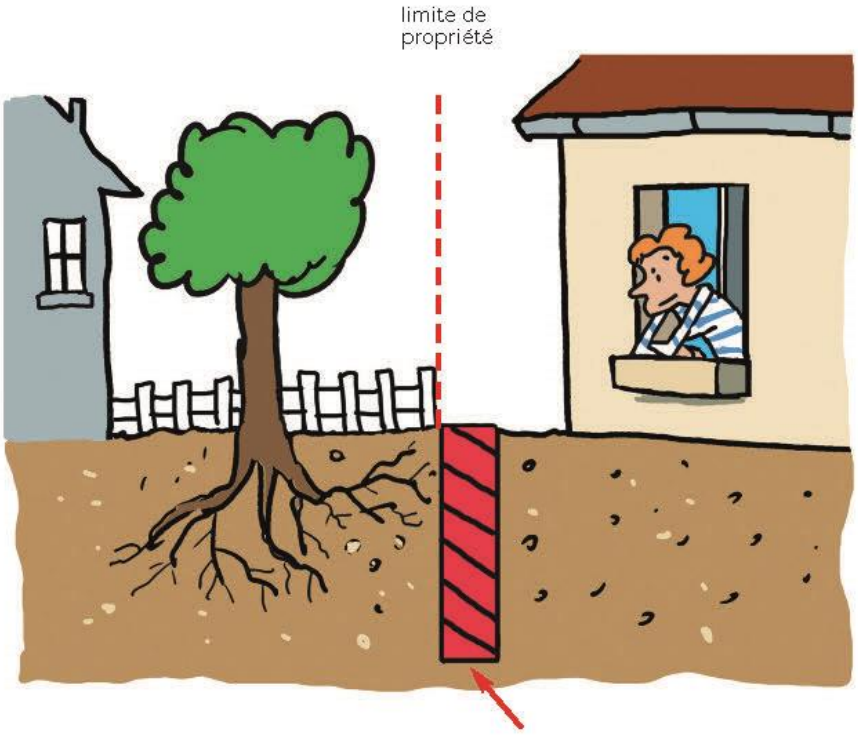
✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

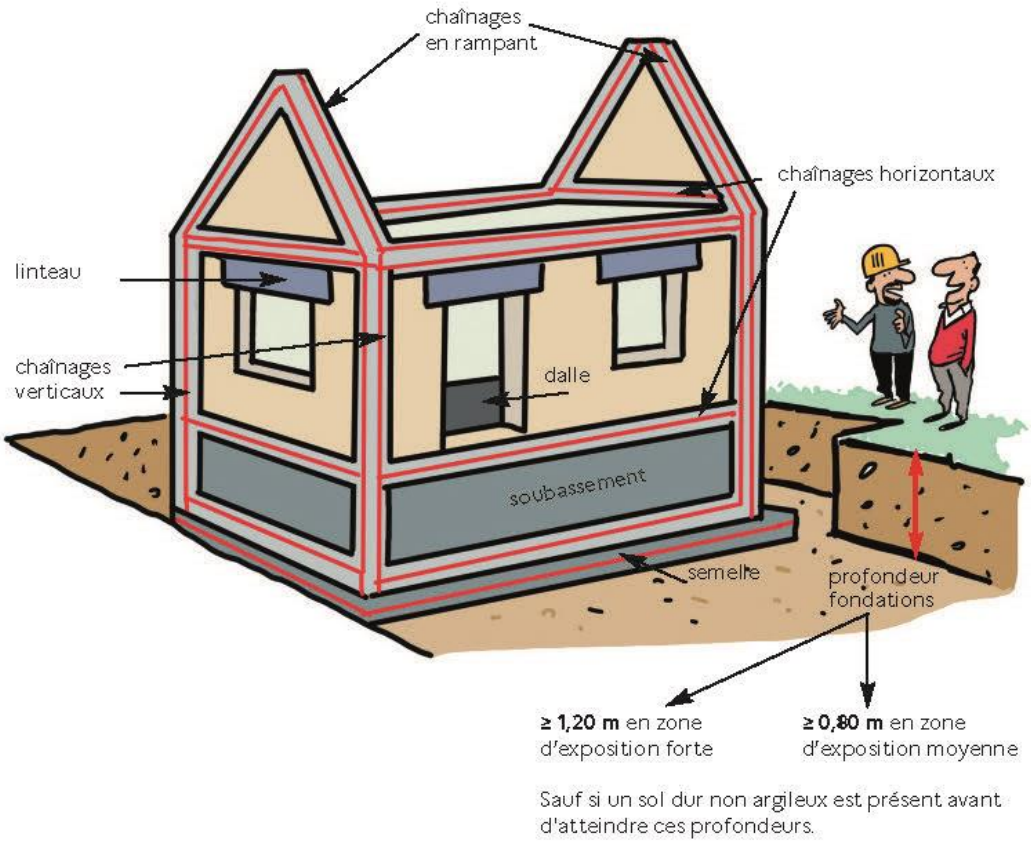
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

VII.REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Voir annexes

VII.REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Voir annexes

IX.GUIDE D'INFORMATION – VEGETATION EN VILLE

Cf page suivante

X.CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE ZONE HUMIDE (DRIEAT)

Cf page suivante

Végétation en ville

GUIDE D'INFORMATION

Arbres & Arbustes • Plantes & Herbacées

VERSION JUIN 2016

GUIDE D'INFORMATION

Végétation en ville

RNSA

RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

GUIDE D'INFORMATION

Sommaire

Planter sans allergies 2

L'Allergie 3 à 4
- Qu'est ce que l'allergie ? 3
- Les manifestations allergiques 3-4
- Conséquences sur la vie quotidienne et coût pour la société 4

Allergie & Plantes 5 à 6
- Pourquoi le pollen d'une plante est-il allergisant ? 5
- Comment reconnaître les plantes aux pollens allergisants ? 5-6

Que faire ? 7 à 9
- Le potentiel allergisant 7-8
- Comment agir ? 9

Arbres & Arbustes 10 à 58
- Détail sur les espèces allergisantes 11 à 58

Plantes & Herbacées 59 à 63
- Les graminées ou poacées 59-60
- Les composées ou astéracées 61-63
- Les plantes spontanées 63

Typologie des usages 64 à 68
- Haie 64-66
- Fixation de berges 67
- Arbres d'alignement 67-68

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

Planter sans allergies

L'allergie au pollen est une maladie dite environnementale, c'est-à-dire qu'elle est liée à l'environnement de la personne et non à un agent infectieux, par exemple. Pour cette raison, on ne peut considérer l'allergie uniquement d'un point de vue médical, elle doit être traitée de manière environnementale qui est le seul moyen de faire de la vraie prévention. La conception des plantations urbaines est un élément central de la problématique de l'allergie pollinique en ville. C'est pourquoi il doit s'engager une réflexion pour mettre en accord les objectifs de végétalisation des villes et la question des allergies aux pollens.

Cette considération paraît nécessaire au regard de deux éléments :

L'allergie est un problème de santé publique qui touche une partie importante de la population. En France 10 à 20% de la population est allergique au pollen. Les allergies respiratoires sont au premier rang des maladies chroniques de l'enfant.

Près de 2000 décès sont enregistrés chaque années à cause de l'asthme. S'occuper des allergies permet de créer des espaces urbains pour tous et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Cependant, les plantes en villes sont nécessaires à notre environnement, à l'aspect de nos villes et même à notre moral.

Une bonne prise en compte du problème des allergies ne passe pas par une suppression de toutes les plantes incriminées, le résultat serait à l'inverse des objectifs sanitaires poursuivis. Il s'agit au contraire d'une réflexion raisonnée sur l'organisation et la gestion des espaces verts. L'allergie ne doit pas supplanter d'autres considérations, mais être un facteur pris en compte dans le choix d'un projet.
De plus la population est de plus en plus demandeuse d'une meilleure prise en compte des problèmes d'allergie aux pollens. Ce guide vous permettra de pouvoir répondre à cette demande, en vous proposant une information complète, et vous permettra aussi de pouvoir informer et répondre aux questions des personnes qui vous sollicitent à ce sujet.

Ce document a pour objet les espaces verts urbains, car c'est en ville que l'on retrouve le plus de personnes souffrant d'allergie. Il n'a pas pour but de donner des conseils paysagers, les informations présentées sont un point de vue médical sur les plantations. Toutefois, nous avons essayé d'être le plus proche possible des considérations paysagère, c'est pourquoi la fonction de chaque plante dans un espace urbain, sera pris en compte.

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

L'Allergie

Qu'est ce que l'allergie ?

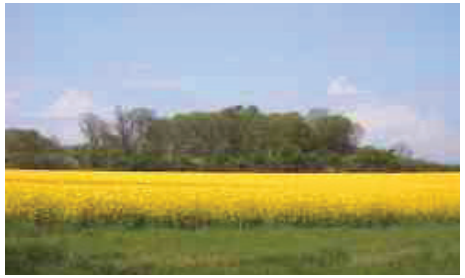
C'est une réaction anormale de l'organisme face à des substances extérieures appelées allergènes. Ces substances pénètrent dans le corps par voie respiratoire, alimentaire ou cutanée. Pour l'allergie au pollen, le contact avec l'agent allergisant se fait par voies respiratoires, on parle de pollinose.

Les causes de l'allergie

Ce sont un croisement de plusieurs facteurs :

L'hérédité joue un rôle important. Un individu dont un des parents est allergique a 30% de risque d'être atteint d'allergie. Si les deux parents sont atteints, le risque est de 60%. L'allergie peut toutefois sauter une génération.

L'exposition aux allergènes crée une sensibilisation progressive aux substances allergisantes. Ce facteur environnemental est la partie la moins bien connue de l'allergie.



Pourquoi les personnes vivant à la campagne sont moins allergiques ?

La théorie hygiéniste explique la diminution de l'allergie par une plus forte quantité de bactéries dans l'environnement des personnes vivant en campagne. Ceci à pour conséquence une plus intense stimulation de certains cellules immunitaires ce qui réduirait le nombre d'allergies.

Les manifestations allergiques

La pollinose est couramment appelée rhume des foins bien qu'il n'y ait pas de rapport avec le foin, car c'est le pollen qui produit les différents symptômes. Les différentes manifestations allergiques varient selon les personnes et sont plus ou moins graves. Elles reviennent chaque année à la même époque.

L'Allergie

La rhinite saisonnière

Elle se caractérise par des éternuements, le nez bouché ou qui coule et des démangeaisons.

La conjonctivite

Les yeux sont rouges et piquants. On la reconnaît grâce à une sensation de sable dans les yeux.

L'asthme ou irritation des bronches

L'asthme intervient par crises lors d'une exposition importante à un irritant ou lors d'un effort. Elle se caractérise par une diminution du souffle, une respiration sifflante et une toux persistante causée par une obstruction partielle des bronches.

Il existe aussi des allergies provoquées par le **contact avec certaines plantes allergisantes**.

Ceci peut provoquer des réactions cutanées comme l'eczéma, l'urticaire, ou des dermatites de contact (inflammation de la peau au point de contact).

Conséquences sur la vie quotidienne et coût pour la société

Qualité de vie

L'allergie est une maladie chronique qui affecte la qualité de vie des personnes allergiques.

Les principales conséquences sur la vie quotidienne sont :

- Une restriction des activités courantes
- Des troubles du sommeil
- Une altération de la vigilance : Un test demandant en moyenne un temps de réponse de 5 millièmes de seconde chez les sujets non allergiques, en réclame en moyenne 18 chez les sujets symptomatiques non traités.
- Le développement de phénomènes infectieux (sinusites purulentes, otites…)

Coût pour la société

- Un absentéisme scolaire ou professionnel
- Coût des consultations médicales, des diagnostiques et des traitements

Pourquoi le pollen d'une plante est-il allergisant ?

Différents facteurs jouent sur le potentiel allergisant du pollen d'une plante :

- L'allergie est causée par des particules protéiques qui sont libérées par les grains de pollen. C'est la nature de ces protéines et leur quantité qui sont responsables de l'allergie.

- La taille du pollen est importante également, car plus un pollen est petit, plus il est léger plus il restera longtemps dans l'air et plus il pourra pénétrer dans les voies respiratoires hautes.

- La quantité de pollen émise dans l'air par la plante a aussi une importance. Plus la plante produit de grains de pollen, plus le risque d'exposition allergique est élevé.

Attention à ne pas confondre le **potentiel allergisant** d'une espèce végétale qui représente la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie de la population et le **risque allergique** qui est une donnée d'impact sanitaire lié à l'exposition au pollen (aspects qualitatifs et quantitatifs). Dans ce guide nous analyserons deux facteurs : le potentiel allergisant et l'abondance de grains de pollen produit. Ces deux éléments déterminent une partie du risque allergique d'exposition qui dépend aussi de la situation géographique, de la météorologie…

Comment reconnaître les plantes aux pollens allergisants ?

Une notion importante dans la reconnaissance des plantes allergisantes est celle du mode de dispersion du pollen de la plante, il peut être essentiellement entomophile ou anémophile.

Les espèces anémophiles

Leur pollen est transporté par le vent.
La pollinisation par le vent est beaucoup plus aléatoire que celle par les insectes.

On reconnaît les plantes anémophiles grâce aux adaptations qu'elles ont développées pour augmenter leurs chances de fécondation :

A l'état naturel elles se développent généralement en **colonies mono spécifiques** pour favoriser la rencontre des gamètes.

Les fleurs s'épanouissent souvent **avant les feuilles** ce qui fait moins d'obstacles sur le parcours des grains de pollen.

Les fleurs sont **groupées** en grand nombre, en inflorescences, plus ou moins complexes (chatons, épis...), elles sont discrètes et de couleurs ternes, sans odeur ni nectar, elles attirent peu les insectes.

Les espèces anémophiles produisent beaucoup de **grains de pollen** pour que leur fécondation due au hasard ait plus de chance d'être efficace.

Plus abondants, car libérés par milliards de grains dans l'atmosphère, ils sont plus agressifs que les grains de pollen transportés par les insectes. **La plupart des espèces allergisantes citées dans ce guide sont anémophiles.**

Les espèces entomophiles

Leur pollen est transporté par les insectes, 80% des espèces utilisent cette méthode de pollinisation. On les reconnaît grâce à leurs fleurs très développées, colorées et odoriférantes qui attirent les insectes.

Certaines sont allergisantes, comme plusieurs Composées ou Astéraceae, mais elles déversent très peu de grains de pollen dans l'air, le risque d'allergie est donc **faible**.

Que Faire ?

Pourquoi agir en ville ?

Même si la ville, comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies.
L'allergie est un problème citadin.

On parle de synergie pollution / pollen :
La pollution rend plus sensible aux allergies, elle a également un effet sur les plantes qui, stressées, pollinisent plus. De plus, certaines substances de l'air se fixent sur les grains de pollen et en modifie le potentiel allergisant.

Le potentiel allergisant

L'allergie au pollen dépend de plusieurs facteurs :

La quantité de pollens dans l'air :
plus il y a de pollen dans l'air plus une personne allergique risque de manifester une réaction.

La sensibilité des individus :
pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique. Au contraire une personne très allergique manifestera une réaction avec peu de pollen.

Le potentiel allergisant de chaque plante : plus il est élevé, plus la quantité de pollen nécessaire à provoquer une réaction allergique est faible.

"Le but de ce guide est de vous aider à prendre en compte ces paramètres dans la création d'aménagements paysagers."

Que Faire ?

Les propositions qui vous sont faites sont non pas d'arrêter de planter des espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Pour cela les plantes qui figurent dans ce site sont décrites sous formes de fiches, classées en fonction de **trois potentiels allergisants : faible/négligeable, moyen/modéré et fort..** Selon ces différents potentiels allergisants l'attitude à adopter n'est pas la même. La concentration d'espèces allergisantes nécessaire à déclencher une allergie est différente.

Les informations présentées dans ce site vous permettent de savoir quelle proportion d'une plante vous pouvez planter. Voici comment, pour chaque potentiel allergisant, entreprendre de limiter les allergies.

Potentiel allergisant faible/négligeable :

(Fiche verte, voir plus loin)
Cela signifie qu'il faut une très grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.

Potentiel allergisant moyen/modéré :

(Fiche jaune, voir plus loin)
Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono spécifiques ou de grands alignements.

Potentiel allergisant fort :

(Fiche Rouge, voir plus loin)
Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

En fonction de ces données, ce site vous propose deux manières de réduire les allergies dans les aménagements paysagers.

- Apporter une plus grande diversité d'espèces dans la création d'espaces.
- Avoir une méthode d'entretien adaptée à la réduction de la production de pollen.

Que Faire ?

Comment agir ?

Diversifier

Instaurer de la diversité dans les aménagements paysagers permet tout simplement de diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air. Selon le potentiel allergisant, le degré de diversité nécessaire à réduire le risque d'allergie varie. Les espèces ayant un faible potentiel allergisant, peuvent être présentes en plus grand nombre que celles avec un fort potentiel allergisant.

De plus, les objectifs de réduction de l'allergie rejoignent ceux d'une bonne gestion des espaces verts. Diversifier les espèces, en limitant la part du platane par exemple, permet de diminuer le risque d'allergie et rend aussi le patrimoine végétal d'une ville moins sensible à une épidémie.

De même créer des haies de mélange à la place des haies de cyprès, a un effet sur l'allergie et sur la banalisation du paysage, elle permet aussi le développement d'une faune plus variée.

Entretenir

On peut aussi agir sur l'entretien des espèces allergisantes. En effet, une taille régulière empêche les fleurs d'apparaître et ainsi diminue la quantité de grains de pollen émise dans l'air. Par exemple, une haie de cyprès taillée à l'automne produira moins de fleurs et donc moins de grains de pollen l'année suivante. De même tondre la pelouse empêche les graminées qui s'y trouvent de fleurir et donc de devenir allergisantes.

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

LIFE13 ENV/IT/001107

HERBACÉES SPONTANÉES		
ESPECES	**FAMILLE**	**POTENTIEL ALLERGISANT**
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/ Négligeable
Pissenlits*		Faible/ Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées*	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/ Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

GRAMINÉES ORNEMENTALES		
ESPÈCES	FAMILLE	**POTENTIEL ALLERGISANT**
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*plusieurs espèces		

Le potentiel allergisant du pollen d'une espèce végétale est la capacité de son pollen de provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population, il peut être de 3 sortes : -Faible ou négligeable (anciennement 0,1 ou 2) -Modéré (anciennement 3) -Fort (anciennement 4 ou 5)

Tableaux de comparaisons de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

LIFE13 ENV/IT/001107

Cette partie

vous propose des fiches sur les principaux genres allergisants.

Les informations présentes dans ces fiches vous permettent de mieux connaître les plantes allergisantes et de choisir comment les utiliser.

Des espèces considérées comme ayant un pollen non allergisant vous sont aussi données.

Ce sont des propositions faites par des paysagistes, elles sont données à titre indicatif pour vous aider à mieux diversifier les plantations en ville.

Un tableau récapitulatif est présent pour vous permettre en un clin d'œil de vérifier si une plante que vous désirez planter est allergisante.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

Mode d'emploi

Potentiel allergisant : Modéré

Le potentiel allergisant est défini à partir de certaines caractéristiques du pollen, il a été établi à partir d'informations fournies par des capteurs de pollens et d'après l'intensité des symptômes observés chez les patients atteints de pollinose. Cette notion est différente du risque allergique qui dépend de nombreux facteurs comme la quantité de pollen émis par un arbre, le nombre d'arbres allergisants, la période de l'année, la météorologie…

Cependant il y a un lien entre potentiel allergisant et risque d'allergie, plus le potentiel allergisant est fort plus une petite quantité de pollen suffit à déclencher une réaction allergique.

Potentiel allergisant faible/négligeable : Cela signifie qu'il faut une très grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.
Potentiel allergisant modéré : Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono spécifiques ou de grands alignements.
Potentiel allergisant fort : Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Pollinisation anémophile : le transport du pollen se fait par le vent. Cette pollinisation faite au hasard et peu efficace oblige les plantes à émettre de grandes quantités de grains de pollen dans l'air. On retrouve donc de grandes quantités de pollen dans l'air
Pollinisation entomophile : le transport du pollen d'un arbre à l'autre se fait par les insectes qui vont de fleurs en fleurs. Peu de grains de pollen circulent dans l'air. Il y a seulement des risques d'allergies de proximités.

Taille d'un grain de pollen 35µm : Pollen assez gros, dispersion moyenne.
Plus le pollen est petit plus il reste longtemps dans l'air et plus il pénètre loin dans les voies respiratoires hautes.

Abondance dans les capteurs : 1/3
Cette donnée correspond à la quantité de pollen que l'on retrouve dans les capteurs du RNSA. Elle donne une indication de la quantité de pollens présents dans l'air.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

ACER ERABLE *Famille des Aceraceae*

Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les érables

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile et parfois anémophile selon les espèces : la quantité de grains de pollen dans l'air dépend du type de pollinisation. Le plus souvent, le pollen ne voyage pas beaucoup dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 35µm : pollen assez gros, dispersion moyenne.
Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie

***Cornus mas* L.**
Cornouiller mâle : abondante floraison jaune très précoce. Il est rustique et supporte bien la taille, même sévère.

Alignement

***Malus sieboldii* (Reg.) Rehd**
Pommier d'ornement : son feuillage ressemble à celui de l'Acer ginnala. Pour petits alignements, apporte un feuillage léger.

Ornement

***Chionanthus virginicus* L.**
Arbre de neige : cet arbre à l'écorce grise décorative a aussi de jolies fleurs blanches en panicules retombantes, légèrement parfumées.

***Cornus controversa* 'Variegata'**
Cornouiller panaché : coloration automnale rouge orange, il a des fleurs blanches en grand nombre.

***Liquidambar styraciflua* L.**
Copalme d'Amérique : le feuillage est très décoratif et prend de belles couleurs en automne, il est souvent confondu avec celui de l'érable.

***Prunus serrula* Franch.**
Cerisier du Tibet : écorce décorative, port arrondi.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De Mars à Mai

CONSEIL

L'allergie au pollen d'érable est rare, elle ne touche que les personnes les plus sensibles. De plus c'est une allergie de proximité, si l'arbre n'est pas en contact direct avec la population, il n'y a pratiquement pas de risque d'allergie.

Attention *Acer negundo* L. est une espèce invasive en France.

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

ALNUS AULNE *Famille des Betulaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les aulnes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen inférieure à 30µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 3/3
Ses chatons déversent de grandes quantités de grains de pollens dans l'air. Le risque d'allergie est donc important.

Vous pouvez aussi planter :

Alignement
***Sophora japonica* L.**
Pagode japonaise : il a un feuillage léger.
Panicules de fleurs blanc crème. C'est un bon arbre d'alignement,
très rustique. Il résiste à la pollution et à la sécheresse et supporte bien la taille.

Ornement
***Pyrus calleryana* 'Bradford'**
Le poirier de Chine 'Bradford' : teinte rouge intense de novembre à décembre. Floraison blanche à ombelle.

***Pyrus calleryana* 'Chanticleer'**
Le poirier de Chine 'Chanticleer' : le port ressemble à celui de l'aulne. Il est plus résistant à la sécheresse. Feuilles vertes allongées pointues.

Fixation de berges
***Taxodium distichum* L.C. Rich**
Cyprès chauve : port conique pour ce beau conifère qui monte jusqu'à 20 mètres. Feuillage rouge orangé à l'automne. Il peut se développer en milieu inondé grâce à ses pneumatophares qui permettent à ses racines de respirer.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Février

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

BETULA BOULEAU *Famille des Betulaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les bouleaux

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 20µm : très bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 3/3
Ses chatons déversent de grandes quantités de grains de pollen dans l'air et il est très allergisant. Le risque d'exposition allergique est donc très important.

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

***Celtis occidentalis* L.**
Micocoulier : cet arbre peut mesurer 20 m, il prodigue une ombre diffuse, résiste à la chaleur estivale du milieu urbain.
Le micocoulier ne connaît par ailleurs aucune maladie et nécessite peu d'entretien.

Ornement

***Malus* 'Red-jade'**
Pommier pleureur : port pleureur.

***Prunus maackii* 'Amber Beauty'**
Cerisier de Mandchourie : écorce décorative jaune qui se desquame et floraison avantageuse.

***Pyrus salicifolia* 'Pendula'**
Poirier à feuille de saule : port pleureur plus accentué que le *Betula pendula* 'Youngii'. Il a de petites feuilles qui font un feuillage léger.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Avril

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

BROUSSONETIA Mûrier à papier *Famille des Moraceae*

Potentiel allergisant : Fort

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 12µm : les grains sont très légers, ils restent longtemps en suspension dans l'air.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement
***Clerodendron trichotomum* Thunb.**
Clérodendron : fleurs blanches à calice rouge, odorantes qui attirent les papillons. Fruits originaux bleus à reflets rouges.

Ornement
***Morus kagayamae* Koidz.**
Mûrier à feuilles de platane : arbre plus petit que le Broussonetia. Très grandes feuilles vert foncé, brillantes et découpées.
Peu rustique.

***Paulownia tomentosa* (Thunb.) Steudel**
Paulownia tomenteux ou impérial : arbre à grand développement qui toutefois n'atteint pas la taille du platane.
De grandes feuilles offrent un feuillage important. Les fleurs sont mauves et en panicule.
De croissance rapide, il résiste bien à la pollution.

CONSEIL

Le mûrier à papier est une espèce dioïque, c'est-à-dire que les fleurs mâles et femelles se trouvent sur des arbres différents.
En plantant uniquement des plantes femelles, on résout le problème de cette allergie.

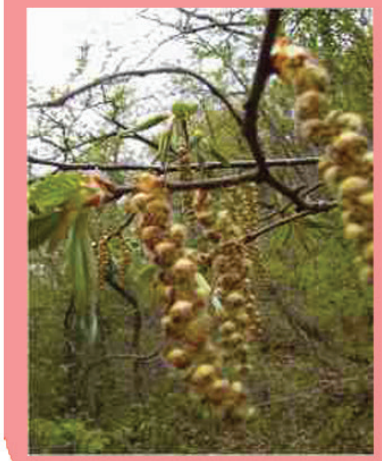
GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Mai Juin

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

CARPINUS CHARME *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les charmes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen supérieure à 40µm : dispersion dans l'air moyenne.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie
***Amelanchier canadensis* (L.) Medik.**
Amélanchier : rustique et peu exigeant sur la nature du sol et l'exposition. Fleurs assez grandes, souvent teintées de rose. Feuillage coloré à l'automne.

Ornement
***Malus toringoides* (Rehder) Hughes**
Pommier d'ornement : très belle floraison, une année sur deux. Fruits ronds d'un jaune orangé.

CONSEIL:

Le charme est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques.
La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De mars à avril

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

CASTANEA CHATAIGNER *Famille des Fagaceae*

Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les châtaigner

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 15µm : très bonne dispersion. Les grains sont très légers, on les retrouve loin et ils restent longtemps en suspension dans l'air.
Abondance dans les capteurs : 3/3

Ses chatons dressés émettent de grandes quantités de pollens dans l'air.
Même si le potentiel allergisant est faible, l'abondance de grains de pollen présents dans l'atmosphère augmente le risque d'allergie.

Vous pouvez aussi planter:

Ornement
Aesculus hippocastanum L.
Marronnier blanc : bel arbre à grand développement. Rustique mais sensible à l'araignée rouge et à la sécheresse.

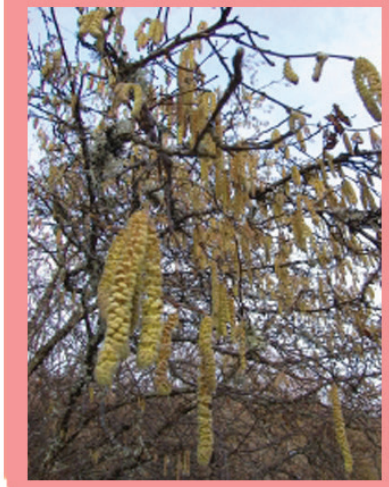
GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Juin

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

CORYLUS NOISETIER *Famille des Betulaceae*



Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les noisetiers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 20µm : très bonne dispersion dans l'air.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Haie
***Syringa vulgaris* L.**
Lilas sauvage : rustique et vigoureux, il apporte une floraison en grosses panicules odorantes dans une haie de mélange.

Ornement
***Cercis siliquastrum* L.**
Arbre de Judée : belle floraison rose avant l'apparition des feuilles. Feuilles attrayantes.

CONSEIL

Le noisetier est une espèce beaucoup plantée dans les haies de mélange. La diversification des haies permet de lutter efficacement contre les allergies. Veillez tout de même à ne pas trop mettre d'espèces allergisantes comme le noisetier dans la composition de la haie.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Février / Mars

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

CUPRESSUS CYPRES *Famille des Cupressaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Seules les espèces suivantes sont allergisantes :
Cupressus sempervirens L. : pollinisation en mars /avril.
Cupressus arizonica Greene : pollinisation en janvier / février.

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation anémophile : quantité très importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen de 35µm : dispersion dans l'air moyenne.
Abondance dans les capteurs : 3/3

Les cyprès non allergisant :
***Cupressus glabra* Sudworth**
Cyprès blanc de l'Arizona
***Cupressus macrocarpa* Hartweg**
Cyprès de Monterey
***Cupressocyparis x leylandii* Dall. Jacks.**
Cyprès de Leyland

Vous pouvez aussi planter :

Haie

Fusains : Euonymus japonicus (Célastracées) Fusain du Japon (vert et rustique) et son cultivar E.japonicus. 'Latifolius Albomarginatus' (assez rustique à feuilles vert foncé, largement marginées de blanc).
***Photinia (Rosacées)*:** la plupart de Photinias sont à feuilles persistantes souvent rouges à l'état jeune : Photinia x fraseri cultivars 'Red Robin et Birminbham, P. daviana, P. serratifolia...
Eleagnus x ebbingei (Elaeagnacées) chalef à feuille gris plombé dessus et argenté dessous, petites fleurs blanches parfumées. Le cultivar 'Gildt Edge' a des feuilles bordées de jaune et 'Limelight', une grande tâche jaune au milieu.
Osmanthus fragans (Oléacées) Olivier odorant a des fleurs très parfumées. Ilex (Aquifoliacées). Les nombreuses formes de houx supportent bien les tailles même sévères.
Viburnum tinus (Caprifoliacées) Laurier-tin se couvre d'inflorescence de fleurs blances issus de boutons roses en hiver jusqu'au printemps.

Ornementes

***Calocedrus decurrens* (Torr) Florin :** Cèdre blanc : port pyramidal étroit, feuillage en palmes vert foncé. Très rustique et sans exigence.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De février à avril

CONSEIL
Les cyprès sont souvent utilisés pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN
Une taille tardive en décembre ou janvier permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles qui sont en périphérie et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

FAGUS HÊTRE *Famille des Fagaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les hêtres

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 43µm : dispersion moyenne.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Berges
***Pterocarya stenoptera* 'Fern Leaf'**
Ptérocarier de Chine : grand arbre qui supporte bien la pollution.

Ornement
***Ginkgo Biloba* L.**
Arbre aux 40 écus : très beau feuillage prenant à l'automne une teinte jaune doré.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
D'avril à mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

FRAXINUS FRÊNE *Famille des Oleaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les frênes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen environ 25µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : c'est *Fraxinus excelsior L.* que l'on retrouve en plus grande quantité dans l'air avec une abondance de 3/3 dans les capteurs. On rencontre moins *Fraxinus ornus* L.(abondance dans les capteurs: 1/3).

Vous pouvez aussi planter :

Berges

***Pterocarya fraxinifolia* (Poiret) Spach**
Noyer du Caucase : grand arbre à large couronne,
aime les terrains humides. Attention aux racines traçantes.

Alignement

Fraxinus Angustifolia* Yahlsubep. *ou Fraxinus oxycarpa
Frêne à feuilles étroites : ce Frênes fleuri très peu et ne produit donc pas beaucoup de grains de pollen.
***Prunus avium* (L.) Moench**
Merisier : cet arbre très rustique offre une floraison blanche au printemps et se colore en rouge orangé à l'automne.
Ecorce acajou sombre marqué de bandes transversales.

Ornement

***Gleditsia triacanthos* 'Inermis'**
Févier d'Amérique : arbre majestueux à port arrondi. Feuillage composé léger. Il n'a pas d'épine et supporte bien la pollution.
***Sorbus domestica* L.**
Cormier ou sorbier domestique : cet arbre rustique de 18 à 20m a des feuilles découpées. Ces fruits (les cormes) sont comestibles.
***Zelcova serrata* (Thunb.)**
Zelkova du Japon : feuilles vert clair, longues et pointues qui deviennent rouge à l'automne.
Grand arbre rustique qui résiste à la sécheresse et à la chaleur.

CONSEIL

Le frêne peut porter indifféremment des fleurs hermaphrodites, des fleurs mâles et des fleurs femelles. Mais on trouve également des arbres exclusivement mâles ou femelles. Les pollens de frêne ont un potentiel allergisant élevé : choisir des espèces femelles, qui ne produisent pas de grains de pollen, est une bonne solution pour supprimer les problèmes d'allergies.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
D' avril à Mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

JUGLANS NOYER *Famille des Juglandaceae*

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 40µm : dispersion moyenne.
Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

***Carya ovata* (Mill.) K.Koch**
Caryier blanc : grand arbre aux feuilles plus petites mais similaires.
Belles couleurs automnales. Possède aussi des noix.
S'adapte à tous types de sol.

***Nyssa sylvatica* Marsh.**
Nyssa sylvestre : arbre à grand développement.
Beau feuillage automnal et fruits bleutés.

Ornement

***Magnolia grandiflora* L.**
Magnolia à grandes fleurs : bel arbre au feuillage vernissé persistant,
sent bon et supporte bien la taille.

***Pterocarya caucasica* C.A. Mey**
Pterocarier du Caucase : très bel arbre mais qui semble souffrir de la pollution de l'air.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De mai à juin

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

JUNIPERUS GENEVRIER *Famille des Cupressaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Juniperus oxycedrus, genévrier oxycèdre ou cade : moyen
Juniperus ashei : fort
Juniperus communis, genévrier commun : faible

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 35µm : dispersion moyenne.

Vous pouvez aussi planter :

Plantes de rocailles

***Chamaecyparis pisifera* (Siebold & Zucc.) Endl.**
Faux cyprès : conifère ornemental très utilisé sous de multiples formes.
Supporte mal l'atmosphère des villes.

***Microbiota decussata* Kom.**
Cyprès de Russie : cupressacée de forme étalée, vigoureux et rustique.

Ornement

***Chamaecyparis lawsoniana* Parl.**
Cyprès de Lawson : il existe un très grand nombre de variantes.

***Picea omorica* Pancié.**
Épicéa de Serbie : utilisé comme arbre d'ornement à cause de sa forme pyramidale très effilé.

CONSEIL

Le genévrier est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Pour les haies déjà présentes une taille tardive permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De avril à mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

LIGUSTRUM TROENE *Famille des Oleaceae*

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les troènes

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation entomophile : peu de grains de pollen se retrouvent dans l'air. Allergie de proximité.
Abondance dans les capteurs : 1/3

POLLINISATION
De juin à juillet

Vous pouvez aussi planter :

Haie

***Elaeagnus x. ebbingei* Boom**
Chalef de Ebbing : feuillage persistant. Croissance rapide et beau feuillage. Plus original, *Elaeagnus umbellata Thunb.*, l'olivier d'automne, arbuste élégant avec des fruits rouge-orangé vifs qui sont décoratifs et abondants en fin de saison.

***Euonymus japonica* Thunb.**
Fusain vert ou fusain du Japon : feuillage persistant vert luisant, il est rustique et résiste bien à la pollution. Il existe de nombreuses autres variétés offrant une diversité d'usage et d'aspect.

***Osmanthus armantus* Diels**
Osmanthe delavay : très rustique en ville. Feuilles denses, coriaces, presque épineuses. Floraison odorante.

***Rhamnus alaternus* 'Argenteovariegatus'**
Alaterne : petit feuillage persistant, marginé de blanc crème. Port buissonnant très ramifié. Croissance rapide.

CONSEIL

Le troène provoque une allergie de proximité, le placer en retrait par rapport au passage de personnes diminue le risque allergique. Une taille régulière limite la floraison.
Il peut provoquer des allergies cutanées à son contact. Prévoir des gants pour son maniement.

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

OLEA OLIVIER *Famille des Oleaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les oliviers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile: quantité importante de grains de pollen.
Taille d'un grain de pollen environ 25µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 2/3 en Provence et Cote d'Azur

Vous pouvez aussi planter :

Ornement

***Elaeagnus angustifolia* L.**
Olivier de bohème, Chalef :
ces feuilles argentées rappellent l'olivier.
Fleurs très parfumées.
Les fruits sont comestibles mais à chair farineuse.
Supporte bien la sécheresse mais est un calcifuge strict.

***Pyrus eleagrifolia* 'compacta'**
Poirier : arbre de taille moyenne.
Son feuillage rappelle celui de l'olivier.
Il convient pour tous types de sol et résiste à la chaleur
et la sécheresse.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Une taille tardive, qu'il supporte bien, réduit la quantité de grains de pollen dans l'air. Il peut être taillé jusqu'en avril.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De mai à juin

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

OSTRYA CHARME-HOUBLON *Famille des Betulaceae*

Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen environ 24µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement
***Parrotia persica* C.A. Mey.**
Parrotie de Perse : son écorce ressemble à celle du platane.
Fleurs rouges s'épanouissant avant les feuilles.
Très belles couleurs automnales.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De mars à avril

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

PLATANUS PLATANE *Famille des Platanaceae*

Potentiel allergisant : Fort

Concerne tous les platanes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen.
Taille d'un grain de pollen environ 20µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 3/3
Les fibres de son fruit provoquent également des irritations
qui touchent aussi les personnes non allergiques.

Vous pouvez aussi planter:

Alignement

***Zelkova carpinifolia* K.Koch *ou Zelkova* crenata Spach**

Orme du Caucase : les feuilles sont proches de celles du charme.
Forme arrondie.
Ecorce décorative.

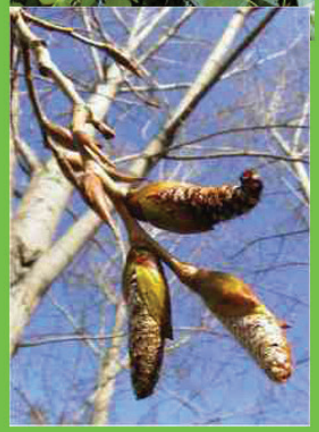
GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
D'avril à Mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

POPULUS PEUPLIER *Famille des Salicaceae*



Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les peupliers

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen environ 30µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 3/3
Les fibres de son fruit provoquent également des irritations qui touchent aussi les personnes non allergiques.

Vous pouvez aussi planter :

Ornement

***Catalpa speciosa* (Warder)**

Catalpa élégant : grand arbre à croissance rapide.
Fleurs en panicules blanches et fruits en gousse.
Adapté à des températures chaudes où il offrira une ombre dense grâce à ses grandes feuilles.

CONSEIL

Les peupliers sont des espèces dioïques, c'est-à-dire que les plantes mâles et les plantes femelles sont différentes. En ne plantant que des arbres femelles, il n'y a aucun problème d'allergie.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Avril

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

QUERCUS CHÊNE *Famille des Fagaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les chênes

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation anémophile : quantité importante de grains de pollen.
Taille d'un grain de pollen de 30 à 40µm : bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement
***Liriodendron tulipifera* L.**
Tulipier de Virginie : arbre de 15 à 20 m au port arrondi ou colonnaire.
Petite feuilles à quatre lobes. Belles couleurs automnales jaune or.

Ornement
Prunus avium
Merisier : grand arbre au feuillage vert luisant et aux fleurs blanches en grappes.
Couleurs automnales rouge orangé. Résiste à la sécheresse et à l'humidité.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Selon les espèces
d'avril à juin

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

SALIX SAULE *Famille des Salicaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les saules

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation anémophile et entomophile : la quantité de pollen dans l'air dépend du type de pollinisation, ce sont les plantes anémophiles qui émettent le plus de grains de pollen pollens dans l'air.
Taille d'un grain de pollen 19µm : très bonne dispersion.
Abondance dans les capteurs : 2/3

Vous pouvez aussi planter:

Haie

***Celtis sinensis* Pers.**
Micocoulier de chine : espèce à végétation dense et feuillage luisant.
Tous types de sols, espèce rustique.

Cotoneaster Salicifolius 'Pendulus'
Cotonéaster à feuille de saule : très vigoureux et très décoratif, il monte jusqu'à 5 mètres.

Fixation de berge

Cornus stolonifera 'Kelsey'
Cornouiller stolonifère : plante couvre-sol avec la même densité que *Salix arenaria L.* Supporte bien l'humidité. Bois rose orangé, belle coloration automnale.

CONSEIL

La gestion des saules en têtard peut réduire les problèmes d'allergie. Coupés tous les 3 ans, ils ne produisent quasiment pas de fleurs. De plus les jeunes rameaux sont les plus décoratifs.

Bon à savoir

Les saules sont des espèces dioïques, c'est-à-dire que les plantes mâles et les plantes femelles sont différentes. En ne plantant que des arbres femelles, il n'y a aucun problème d'allergie. Cependant, la sélection de plantes mâles ou femelles, n'est pas toujours possible en pépinière. *Salix caprea* L. est une espèce dont on peut choisir facilement le genre en pépinière.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Selon les espèces
d'Avril à Mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

THUJA THUYA *Famille des Cupressaceae*

Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les thuyas

Caractéristiques du pollen :
Pollinisation anémophile :
quantité importante de grains de pollen dans l'air.

Vous pouvez aussi planter :

Haie

***Chamaecyparis lawsonia* Parl.**
Cyprès de Lawson : un des arbres les plus abondants de tous nos parcs et jardins. Il existe un très grand nombre de variantes.

Ornement

***Fusains* :** Euonymus japonicus (Célastracées) Fusain du Japon (vert et rustique) et son cultivar E.japonicus. 'Latifolius Albomarginatus' (assez rustique à feuilles vert foncé, largement marginées de blanc).

***Photinia (Rosacées)*:** la plupart de Photinias sont à feuilles persistantes souvent rouges à l'état jeune : Photinia x fraseri cultivars 'Red Robin et Birminbham, P. daviana, P. serratifolia...

Eleagnus x ebbingei (Elaeagnacées) chalef à feuille gris plombé dessus et argenté dessous, petites fleurs blanches parfumées. Le cultivar 'Gildt Edge' a des feuilles bordées de jaune et 'Limelight', une grande tâche jaune au milieu.

CONSEIL

Le Thuya est souvent utilisé pour faire des haies mono spécifiques. La haie de mélange est une bonne alternative pour éviter les problèmes d'allergies. Diversifier les essences permet de diminuer la concentration de grains de pollen dans l'air et ainsi réduit le risque d'exposition allergique.

CONSEIL D'ENTRETIEN

Une taille tardive permet d'éliminer une bonne partie des cônes mâles et ainsi diminue considérablement la quantité de grains de pollen produite.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
D'avril à Mai

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

TILIA TILLEUL *Famille des Tiliaceae*

Potentiel allergisant : Modéré

Concerne tous les tilleul

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile : peu de grains de pollen dans l'air. Allergie de proximité

Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

***Albizia julibrissin* Duraz**

Arbre de soie : arbre élégant à allure exotique.
Belle floraison persistant longtemps.

Ornement

***Malus tschonoskii* (Maxim). Schneid.**

Pommier sauvage : espèce très rustique qui a un très beau feuillage automnal.

***Celtis australis* L.**

Micocoulier de Provence : bel arbre d'ombrage à la forme arrondie.
Craint les fortes gelées.

***Davidia involucrata* Baill.**

Arbre aux mouchoirs : son port ressemble à celui d'un tilleul et son feuillage, ses fleurs et ses fruits lui donnent toute son originalité : ses fleurs sont jaunes et petites.
Elles sont masquées par des bractées blanc crème de 15 à 20 cm.

CONSEIL

A cause de l'allergie de proximité, il est déconseillé de le planter en alignement sur des voies fréquentées par des piétons ou en contact direct avec les personnes, mais plutôt dans un massif ou dans une composition où l'accès est limité. Les tilleuls supportent bien la taille, ce qui les empêche de fleurir.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
De juin à juillet

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

ULMUS ORMES *Famille des Ulmaceae*

Potentiel allergisant : Faible/Négligeable

Concerne tous les ormes

Caractéristiques du pollen :

Pollinisation entomophile : quantité importante de grains de pollen dans l'air.
Taille d'un grain de pollen inférieure à 35µm : dispersion moyenne.
Abondance dans les capteurs : 1/3

Vous pouvez aussi planter :

Alignement

***Catalpa bignonioides* Walt.**

Catalpa commun : il a de grandes feuilles épaisses qui produisent une ombre dense. Supporte bien les atmosphères polluées.

Ornement

***Sorbus aria* Crantz.**

Alisier Blanc : port érigé. Fleurs blanches abondantes. Fruits rouges. Belles couleurs automnales.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

POLLINISATION
Mars

RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

Les Graminées ou Poacées

Les graminées correspondent à la famille des Poacées, elles regroupent un très grand nombre de genres et d'espèces qui sont tous allergisants. Cependant, on peut distinguer trois types de graminées : les graminées cultivées, les graminées ornementales et les graminées sauvages. Elles n'ont pas les mêmes caractéristiques et provoquent les allergies de manières différentes.

Les graminées cultivées

Les graminées cultivées ont un potentiel allergisant fort, mais leur abondance dans l'air est assez réduite par le fait que ces variétés sélectionnées ont un pollen gros et lourd qui voyage très peu. Plusieurs de ces espèces sont cléistogames, c'est-à-dire que la fleur ne s'ouvre pas pour favoriser une auto-fécondation. C'est le cas par exemple du blé qui libère donc très peu de grains de pollen. L'allergie déclenchée par ces espèces est donc une allergie de proximité.

Les graminées ornementales

Elles sont de plus en plus utilisées dans les villes. Vivaces, elles sont très décoratives, mais comme les autres Poacées, leur potentiel allergisant est très élevé. Cependant, certaines espèces peuvent être plantées sans que le risque soit trop important.

En effet, dans le choix des graminées ornementales on doit s'inquiéter de la nature de la floraison et donc par conséquent de la production de pollen.

http://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/graminees-ornementales.pdf

Plantes & Herbacées

On peut choisir des espèces qui ne font pas beaucoup de fleurs ou des espèces qui ne fleurissent pas souvent. Un bon moyen pour cela est de privilégier les espèces dont l'intérêt décoratif est lié au feuillage, ces plantes ont souvent des floraisons peu importantes et ainsi émettent moins de grains de pollen dans l'atmosphère.

Les graminées sauvages

Contrairement aux graminées ornementales, les graminées que l'on retrouve dans les pelouses, les prairies, déversent beaucoup de grains de pollen dans l'atmosphère. Ce sont elles principalement qui sont responsables des allergies aux graminées. On compte, par exemple, 5 allergènes dans le pollen d'un Ray-grass (Lolium perenne L.). Pour éviter une pollinisation trop importante, il suffit de tondre les pelouses, de faucher les prairies deux fois par an pour éviter que les plantes fleurissent.

Les Composées ou Astéracées

La majorité des Composées ont un potentiel allergisant moyen. Le risque allergique est pourtant faible car les quantités présentes en ville sont négligeables et parce qu'elles sont pour la plupart entomophiles (leur pollen est transporté par les insectes). On trouve donc peu de grains de pollen de Composées dans l'air. Les seuls risques d'allergies possibles sont des allergies de proximité.

Il y a cependant deux espèces appartenant à la famille des composées qui sont particulièrement allergisantes :

Ambrosia artemisiifolia L.

Ambroisie annuelle
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 2/3
dans la région Lyon
et vallée du Rhône
Fiche ambroisie

Pour plus d'information sur l'ambroisie vous pouvez consulter le site internet :

www.ambroisie.info

AMBROISIE

Potentiel allergisant : Fort

L'ambroisie à feuille d'armoise (Ambrosia artemisiifolia L.) est reconnue comme faisant partie des espèces envahissantes en France. Elle n'est pas encore présente sur tout le territoire mais son expansion est à surveiller avec attention. Cette plante est très allergisante et produit beaucoup de grains de pollen.

Comment reconnaître un plant d'ambroisie?

Afin de lutter au mieux il faut la prendre en compte dès son installation et pour cela savoir la reconnaître aux différentes étapes de son développement.

Plantule :
Feuilles opposées de teinte vert franc.
Limbes duveteux et divisés.
Nervures blanchâtres.
Base de la tige violacée

Plante adulte :
Port en buisson avec une hauteur moyenne de 70 cm.
Feuilles divisées, vert uniforme des deux côtés, sans odeur au froissement.
Tige ramifiée dès la base, ramification opposée à la base et alternée dans le haut.

Attention à ne pas confondre l'ambroisie avec l'armoise annuelle qui est très proche. Un bon moyen de les différencier est l'odeur de la plante : l'armoise annuelle est odorante alors que l'ambroisie ne l'est pas.

Cycle annuel de l'ambroisie

Août: Floraison. Risque allergique très fort.
Septembre à octobre: Production de graines. Les graines d'ambroisies sont très résistantes et peuvent être transportées par des engins, l'eau ou les animaux, ce qui participe à la dissémination de la plante.

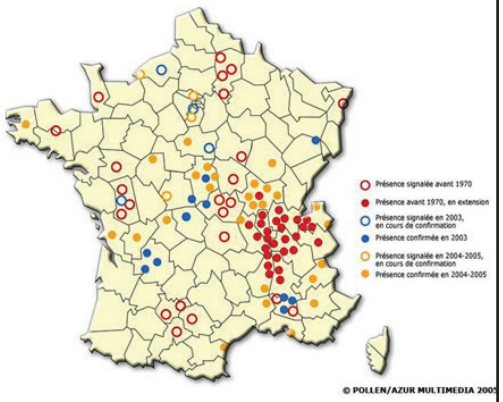
Que faut-il faire?

L'empêcher de pousser. L'ambroisie est une espèce pionnière qui n'aime pas la concurrence végétale. On peut donc empêcher son apparition en diminuant les surfaces de sols nus, abandonnés, privés de végétation. On peut planter des espèces couvrantes ou recouvrir le sol de paillis, d'écorces, de graviers ou mettre une toile de protection. De manière générale il faut éviter les désherbants qui suppriment la concurrence et favorise son apparition.
L'élimination est la seule solution une fois que la plante est présente, il faut agir avant la floraison de la plante pour éviter qu'elle émette du pollen ou qu'elle fasse des graines. On peut l'arracher à la main, c'est la solution la plus efficace, mais sur d'importantes surfaces elle peut être fauchée. L'important est qu'elle ne fleurisse pas.

GUIDE D'INFORMATION Végétation en ville

Répartition du risque allergique :

L'expansion de l'ambroisie se fait principalement par le vecteur humain par l'intermédiaire des transports de terres mais aussi par des engins de travaux publics et de travaux agricoles. Elle peut aussi se faire par voie d'eau et par les animaux.



RNSA
RÉSEAU NATIONAL DE SURVEILLANCE AÉROBIOLOGIQUE

RNSA - Association loi 1901 - Le Plat du Pin - 11 chemin de la Creuzille - 69690 Brussieu
Tél. : +33 4 74 26 19 48 - Fax : +33 4 74 26 16 33 - Informations légales

Plantes & Herbacées

Artemisia vulgaris L.

Armoise commune
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 2/3
Plusieurs espèces d'armoise poussent spontanément en Europe.

Les plantes spontanées

Les espèces suivantes croissent naturellement dans les villes et sont aussi allergisantes :

Chenopodium album L.

Chénopode blanc
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3
Plusieurs espèces de Chénopodes poussent spontanément en Europe.

Rumex acetosa L.

Oseille sauvage
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3

Parietaria judaica L.

Pariétaire diffuse
Potentiel allergisant : **fort**
Abondance : 3/3
Les allergies aux Pariétaires sont plus fréquentes dans le sud de la France que dans le Nord.

Plantago lanceolata L.

Plantain lancéolé
Potentiel allergisant : **modéré**
Abondance : 1/3 ou 2/3
Plusieurs espèces de Plantains poussent spontanément en Europe.

Ricinus communis L.

Ricin
Potentiel allergisant : **modéré**
Cultivé parfois en ornement, le ricin est une grande plante herbacée traitée en annuelle.

La réduction des plantes spontanées allergisantes, passe par une prise en charge des espaces libres. Il faut éviter de laisser sans entretien des espaces en friche, des bordures de routes, des terrains vagues et des terrains où se déroulent les chantiers, car ces espaces sont propices à leur développement.

Il est possible, même si c'est de manière provisoire, de planter à la place de ces espaces vierges un couvert dense. En effet, la plupart de ces plantes spontanées sont des espèces pionnières et ne résistent pas à la concurrence.

Typologie des Usages

La Haie

La haie est un aménagement responsable de nombreuses allergies. La haie mono spécifique en est la principale cause, par un effet de concentration de pollens allergisants dans l'air. Or c'est principalement la quantité de grains de pollens dans l'air qui intervient dans le déclenchement du phénomène allergique. Des espèces allergisantes comme le cyprès ou le charme sont souvent utilisées pour faire des haies mono spécifiques, ce qui participe à un risque important d'allergies.

La principale action pour lutter contre les allergies provoquées par les haies est la diversification. En diversifiant les essences, on diminue la quantité de pollens dans l'air de manière considérable. Ainsi une haie de mélange permet de faire figurer dans un aménagement des espèces allergisantes tout en diminuant le risque d'allergie.

De plus, elle offre un abri à la biodiversité et fait partie d'un héritage culturel fort dans certaines régions. Elle brise aussi la monotonie du paysage crée par le «béton vert».

La haie diversifiée se prête à une grande diversité d'usages : la haie taillé, la haie brise vent, la bande boisée, la haie de limite, la haie libre.

La taille est aussi un facteur de diminution de l'émission de pollen, elle permet de réduire la pollinisation de manière significative. Cela est particulièrement vrai pour les cyprès.

Enfin, l'usage de la haie est actuellement repensé dans les villes. L'originalité est aussi un bon moyen d'éviter les allergies, par exemple en utilisant des plantes grimpantes montées en haie.

Les espèces allergisantes peuvent être plantés si elles ne sont pas trop concentrées. Des conseils vous sont donnés pour doser la quantité d'espèces allergisantes qui peuvent figurer dans une haie de mélange, ceci en fonction du potentiel allergisant de chaque espèce.

Voici, classé d'après la persistance de leurs feuillages, différents types de haie. Pour chaque type, les espèces allergisantes couramment utilisées vous sont présentées. Figurent également des espèces non allergisantes qui peuvent vous aider et vous orienter vers le choix de la haie de mélange en vous donnant une large gamme de choix.

Typologie des Usages

Haie caduque

Voici les genres à feuillage caduc qui peuvent entrer dans la conception d'une haie et qui sont allergisants :

- *Acer*.
  Potentiel allergisant modéré.
- *Carpinus*.
  Potentiel allergisant fort.
- *Corylus*.
  Potentiel allergisant fort.
- *Ligustrum*.
  Potentiel allergisant modéré.
  Allergie de proximité
- *Salix*. **Potentiel allergisant modéré.**

Pour une haie de mélange, le potentiel allergisant vous permet de pouvoir doser la quantité de l'essence que vous avez choisie.

LES POTENTIELS

ESPÈCES À FAIBLE POTENTIEL ALLERGISANT :
elles peuvent être présentes sans restriction dans les haies de mélange, car il faut une très grande concentration d'espèces à faible potentiel allergisant pour provoquer une réaction allergique.

ESPÈCES AU POTENTIEL ALLERGISANT MODÉRÉ :
il faut éviter qu'elles constituent l'espèce la plus importante de la haie.

ESPÈCES À POTENTIEL ALLERGISANT FORT :
un ou deux plants peuvent être présents, au delà le risque d'allergie sera important.

Pour varier vos haies voici une liste de quelques espèces non allergisantes, classées par taille :

Haie de 1, 5 à 3m
Chaenomelles japonica
Cornus alba
Forsythia intermedia 'week end'
Philadelphus coronarius
Phillyrea angustifolia
Phillyrea latifolia
Physocarpus opulifolius
Prunus lusitanica

Haie de 3 à 6 m
Amélanchier canadensis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus laeviata
Elaeagnus umbellata
Prunus cerasifera
Sambucus nigra

Haie de haut jet
Laburnum anagyroïdes
Maclura pomifera
Prunus avium
Prunus lustanica
Sorbus aucuparia 'Edulis'

Haie semi persistante

Voici les espèces semi persistantes utilisées pour des haies qui sont allergisantes :

- *Carpinus*.
  Potentiel allergisant moyen
- *Ligustrum ovalifolium, sinense, vulgare*.
  Potentiel allergisant moyen
  Allergie de proximité

Typologie des Usages

D'autres espèces semi persistantes non allergisantes peuvent être utilisées pour ce type de haie:
Berberis julianae
Cotoneaster horizontalis
Escallonia macrantha
Escallonia punctata
Lonicera fragantissima
Lonicera fragrantissima
Pyracantha
Spirea cantoniensis

Haie persistante

Voici les genres à feuillage persistant qui peuvent entrer dans la conception d'une haie et qui sont allergisants :

- *Cupressus sempervirens.*
  Potentiel allergisant fort
  Les cyprès ont un potentiel allergisant fort, mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen.
- *Cupressus arizonica.*
  Potentiel allergisant fort
  Les cyprès ont un potentiel allergisant fort mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen.
- *Juniperus oxycedrus.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Juniperus ashei.*
  Potentiel allergisant fort
- *Juniperus communis.*
  Potentiel allergisant faible
- *Ligustrum regelianum, ibota.*
  Potentiel allergisant modéré

Attention : on retrouve principalement les espèces citées dans des haies mono spécifiques. Les haies de mélange sont une bonne alternative à ces plantes allergisantes.

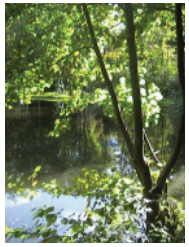
Pour varier vos haies voici une liste de quelques espèces persistantes, non allergisantes, classées par taille :

Haie de moins de 1,5 m
Abelia x grandilora
Berberis darwinii
Ilex crenata
Lavandula angustifolia
Viburnum davidii

Haie de 2 à 4 m
Buxus sempervirens
Choisya ternata
Cotoneaster franchetti
Elaeagnus x. ebbingei
Eleagnus pungens 'Maculata'
Escallonia
Lonicera nitida
Osmanthus armatus
Prunus laurocerasus
Rhamnus alternus
Viburnum tinus

Haie de plus de 4m
Laurus nobilis
Ilex aquifolium
Conifères
Chamaecyparis lawsonia
Larix decidua
Picea abies
Taxus 'Straight Hedge'
Taxus baccata
Tsuga canadensis

Fixation des berges



Voici quelques espèces qui supportent l'humidité et qui sont allergisantes

- *Acer campestre ou negundo.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Alnus glutinosa.*
  Potentiel allergisant fort
- *Betula nigra.*
  Potentiel allergisant fort
- *Castanea sativa.*
  Potentiel allergisant faible
- *Fraxinus excelsior.*
  Potentiel allergisant fort
- *Populus alba ou tremula.*
  Potentiel allergisant faible
- *Salix.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Ulmus.*
  Potentiel allergisant faible

D'autres espèces non allergisantes peuvent être utilisées sur des berges pour augmenter la diversité :

Cornus stolonifera
Eounymus europaeus
Prunus padus
Prunus serotina
Ptelea trifoliata
Pterocarya fraxinifolia
Pterocarya stenoptera

Arbres d'alignement

Grand développement allergisants

- *Acer.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Alnus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Betula.*
  Potentiel allergisant fort
- *Castanea.*
  Potentiel allergisant faible
- *Fagus.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Fraxinus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Juglans.*
  Potentiel allergisant faible
- *Platanus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Quercus.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Tilia.*
  Potentiel allergisant modéré

Quelques espèces non allergisantes à grand développement :

Aeculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Carya ovata
Cedrela sinensis ou ailantoides
Gingko bilboa
Gleditsia inermis
Gleditsia triacanthos
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Prunus avium
Prunus serotina
Pterocarya stenoptera
Sophora japonica
Zelkova serrata

Typologie des Usages

Développement moyen allergisants

- *Acer.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Alnus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Betula.*
  Potentiel allergisant fort
- *Carpinus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Fagus.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Corylus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Ulmus.*
  Potentiel allergisant faible

Quelques espèces non allergisantes à développement moyen :

Aesculus carnea 'Briotti'
Albizzia julibrissin
Catalpa bignonioides
Catalpa speciosa
Cedrela sinensis ou ailantoides
Celtis occidentalis
Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'
Koelreuteria paniculata
Liquidambar orientalis
Maclura pomifera
Phelodendron amurense
Prunus padus
Prunus x yedoensis
Pyrus calleryana 'Aristocrate'
Pyrus calleryana 'Bradford'
Robinia ambigua 'Decaisneana'
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Sorbus latifolia

Petit développement allergisants

- *Acer negundo.*
  Potentiel allergisant modéré
- *Fraxinus ornus.*
  Potentiel allergisant fort
- *Salix.*
  Potentiel allergisant modéré

Quelques espèces non allergisantes à petit développement:

Celtis caucasica
Crataegus carrieri
Crataegus grignonensis
Crataegus monogyna
Eleagnus augustifolia
Euodia danielli
Ilex aquifolium
Laburnum anagyroïdes
Malus floribunda
Malus sieboldii
Malus sylvestris
Malus tschonoskii
Parrotia persica
Prunus lusitanica 'pyramidalis'
Prunus maackii 'Amber Beauty'
Prunus pandora
Prunus sargentii
Prunus serrula
Prunus subhirtella 'Automnalis'
Pyrus eleagrifolia compacta
Sambucus nigra
Sorbus aria magnifica
Sorbus aucuparia rosica

Contact

Réseau National de Surveillance Aérobiologique

RNSA

Le plat du pin
11 chemin de la creuzille
69690 Brussieu
Tél : 04 74 26 19 48
Fax : 04 74 26 16 33
Mail : rnsa@rnsa.fr
Site Web : www.pollens.fr

Ce site à été réalisé grâce à la collaboration de :

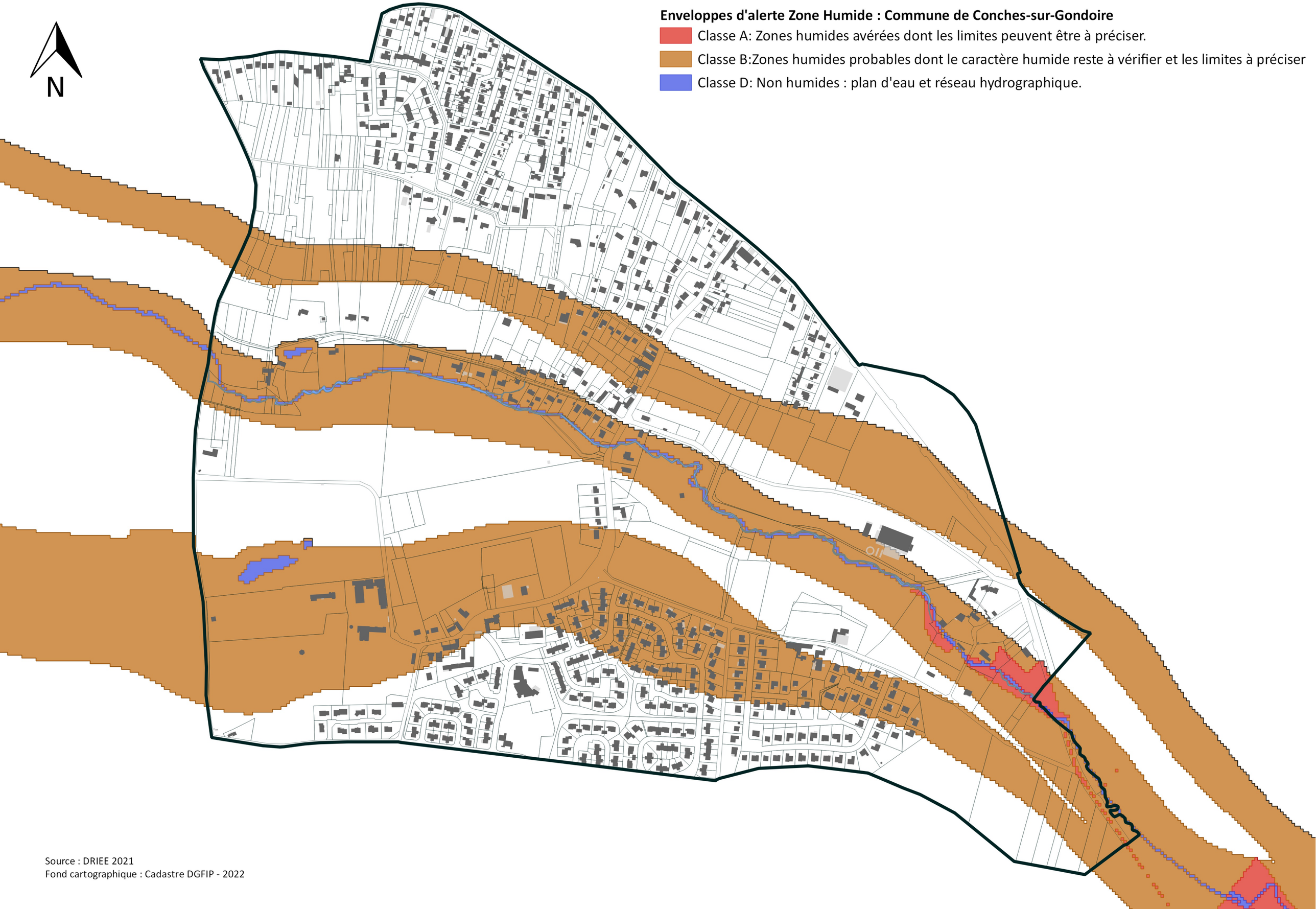
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA SANTÉ, DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

GUIDE D'INFORMATION

Végétation en ville



Source : DRIEE 2021
Fond cartographique : Cadastre DGFIP - 2022