

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ÉLABORATION du PLU d'OISSERY

APPROBATION

3.1

Règlement

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 19 /09 /
2017

LE MAIRE



Yves DURIS—MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
— 77334 MEAUX CEDEX —
E-MAIL : meaux@ydm-geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax : 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
— 77410 CLAYE SOUILLY —

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	5
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	12
ARTICLE 5 – PERMIS DE DÉMOLIR	12
ARTICLE 6 – CLÔTURES SOUMISES À DÉCLARATION	12
ARTICLE 7 – RAVALEMENT SOUMIS À DEMANDE DE TRAVAUX	12
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	42
DÉFINITIONS	49
ANNEXES	57
ANNEXE 1 : LISTE DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	58
ANNEXE 2 : PALETTE DE NUANCES DES ENDUIS DE FAÇADE DE SEINE ET MARNE ..	59
ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES	62
ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INVASIVES À PROSCRIRE	64
ANNEXE 5 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU	66

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles Article L151-1 et suivants, article L153-1 et suivants, et R. 123-4 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Oissery.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : quand le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : quand le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : quand le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : « 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. »

- Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories

➤ Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- articles L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

- article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

➤ Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

- article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
- article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage

- article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau

➤ **Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 39, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-50
- Caravanes : R.111-47 à R.111-40
- Campings : R.111-32 à R.111-36
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R111-51

➤ **Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

- 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.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont identifiés par une étoile rouge.
 - En application des articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, 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.
 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
 - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

➤ La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;

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

Les zones dédiées à l'urbanisation

- la zone U, référencée au plan par l'indice U, avec :
 - un secteur U, pour le tissu urbain de type pavillonnaire
 - un secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du village rue
 - un secteur Uazh, pour le tissu urbain ancien en zone humide
 - un secteur Uzh, pour le tissu urbain de type pavillonnaire en zone humide
- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX, pour le tissu d'activités industrielles ou tertiaires

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A, avec :
 - un secteur A, de protection des zones agricoles
 - un secteur Azh, de protection des zones identifiées comme humides
 - un secteur Aco, de protection aux abords des espaces boisés et de la Théroutte
- la zone N, référencée au plan par l'indice N, avec :
 - Un secteur N pour protéger les zones naturelles sans spécificité
 - Un secteur Nzh pour toutes les zones N à proximité de la Théroutte
 - Un secteur Ne, avec les équipements de loisirs

Pour rappel, l'ensemble des zones du PLU sont concernées par les orientations d'aménagement et de programmation thématiques du PLU (pièce n°5 du PLU). Les orientations et prescriptions y figurant sont opposables aux autorisations d'urbanisme à délivrer, selon un rapport de compatibilité.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PERMIS DE DÉMOLIR

En application de l'article L421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. La commune a délibéré en ce sens le 02 juillet 2007.

ARTICLE 6 – CLÔTURES SOUMISES À DÉCLARATION

En application de l'article R421-12, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable située 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. La commune a délibéré le 3 décembre 2007 en ce sens pour l'ensemble de la commune.

ARTICLE 7 – RAVALEMENT SOUMIS À DEMANDE DE TRAVAUX

En application de l'article R*421-17-1, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.. La commune a délibéré le 13 janvier 2017 en ce sens pour l'ensemble de la commune.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune d'Oissery. Organisée autour de la vallée de la Théroouanne, on y retrouve de part et d'autres le tissu urbanisé ancien caractérisé par l'alignement des constructions sur voirie, autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire plus récent, implanté en retrait de l'alignement des voies.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur U correspond au secteur au sud qui ne coïncide pas avec le cœur ancien ou les zones humides.
- Le secteur Ua correspond au cœur ancien du bourg. Il se caractérise par un tissu urbain ancien plus dense édifié à l'alignement des voies, ainsi que des cours communes. Il est également caractérisé par sa mixité fonctionnelle, autorisant dans certaines conditions les commerces et activités.
- Le secteur Uazh correspond à une zone humide à protéger en tissu urbain ancien, où une densité moindre est demandée, tout en préservant la forme urbaine caractéristique.
- Le secteur Uzh correspond à des zones humides à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique et des risques pour les constructions s'y implantant.

Des constructions en zone U sont concernées par le porter-à-connaissance des silos Val-France figurant en annexe au PLU.

Pour rappel, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié au plan de zonage, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, 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.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées au sens des articles R443-4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol au-delà d'une bande de 50 mètres à l'axe de la rue de Condé selon les délimitations fixées au plan de zonage n°5.2 (zone inondable)
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau
- La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous condition d'intégration dans le milieu environnant :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions légalement autorisées avec ou sans changement de destination dans le volume existant pour un usage qui n'est pas interdit à l'article U.1 et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles U.5 à U.10 du présent règlement pourront être admis.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher n'excède pas 20 mètres carrés.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la démolition ou destruction.
- Les opérations de plus de 10 logements sont autorisées sous réserve de comprendre un minimum de 10% de logements de type T4 ou T5
- Dans le secteur à risque technologique (silos ValFrance, voir plan du porter-à-connaissance de l'Etat figurant en annexe du PLU) : les constructions situées dans la zone de risque d'effets indirects par bris de vitre, doivent être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).
- Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur. Les voies privées devront présenter des caractéristiques identiques aux voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc., doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre un demi-tour.

ARTICLE U.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues). Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Il doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

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

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

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

- Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) sous réserve que la nature du sol le permette. Toutefois, lorsque cette dernière est irréalisable, la construction doit se raccorder au réseau d'eaux pluviales.

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux

ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Pour tout projet d'aménagement de nouvelles zones urbaines, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain.

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Dans les secteurs Ua et Uzh :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies, ou avec un retrait identique à la façade d'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.

Une implantation en retrait peut être admise si :

- la construction nouvelle est implantée à l'alignement d'une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée)
- ou si un bâtiment est déjà implanté à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même parcelle

Dans le reste de la zone U :

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- A l'alignement des voies,
- En retrait de 4 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 2,5 mètres par rapport à la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

L'autorité compétente peut imposer l'alignement en fonction des contraintes techniques et du milieu environnant existant.

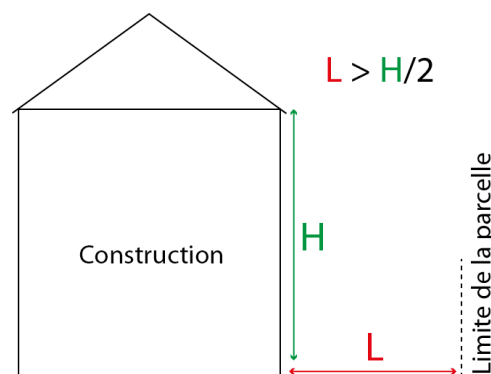
En cas de retrait en zone Ua et Uazh, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article U.11.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- dans le secteur Ua : dans une bande de 20m à partir de l'alignement sur une ou deux limites séparatives, et au-delà sur une des limites séparatives au maximum.
- en secteur U et autres secteurs : sur une limite séparative au maximum

Dans toute la zone U, le retrait (L) doit être d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) à l'égout du toit et de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives latérales. Cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de mur aveugle.



En U et Uzh, une distance de 8 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments principaux ou annexes, et la limite séparative en fond de parcelle pour laisser un couloir de déplacement libre pour la petite faune. Les annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité de moins de 10 mètres carrés ne sont pas concernés.

Lorsque les modalités de fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif l'imposent, l'implantation se fait sur aucune, une ou plusieurs limites séparatives, et dans le cas de retrait celui-ci doit être suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie si nécessaire .

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 6 m les unes des autres.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe d'une superficie inférieure à 20 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 40% de la superficie de la propriété incluse dans la zone. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être portée à 50%.

Dans le secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 50% de la superficie de la propriété. 10% supplémentaires sont autorisés en cas de toiture terrasse végétalisée complète, ou dans le cas d'implantation de commerces, d'activités de services, les deux pouvant se cumuler.

Dans les secteurs Uzh et Uazh :

L'emprise au sol des constructions, quelle que soit leur nature, ne peut pas excéder 30% de la superficie de la propriété. En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être portée à 35%.

Il n'est pas fixé de règles pour :

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

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

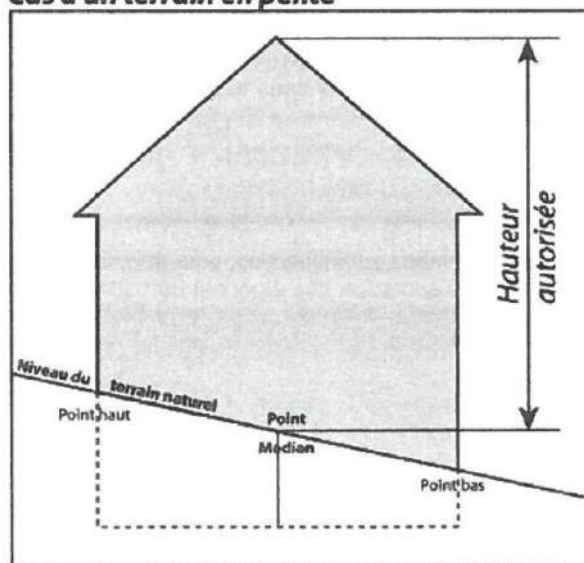
En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au total et 2.20m à l'égout du toit.

Cas d'un terrain en pente



Il n'est pas fixé de règles pour :

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

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier. Dans le cas contraire, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisés sous réserve de leur insertion paysagère.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructure.

Façade et matériaux :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,) est interdit.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou recouvert d'un enduit du même ton, s'harmonisant avec les constructions voisines et identique à celle de la construction principale.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux tels que le faux bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.

L'annexe 2, guide produit par le CAUE77 (téléchargeable sur la page : <http://s4.e-monsite.com/2011/09/14/68377482palettes-de-couleur-pdf.pdf>) peut servir de guide pour les couleurs d'enduits et menuiseries.

Toitures et aspect des couvertures :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, à l'exception des vérandas.

Dans le cas de constructions nouvelles ou innovantes, s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée, les toits terrasses ou les toitures végétalisées à faible pente sont autorisés.

Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas, devront être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite, de l'ardoise ou du zinc et ne devront pas comporter de débords sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles par mètre carré. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées définies à l'article U.1 et les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile. Si elles ne sont pas recouvertes de tuile d'un minimum de 22 au m², elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées :

En zone Ua et Uazh :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes
- Ou en second choix d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,5m.

Dans le reste de la zone U

- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur. Les grillages doivent être de maille carré ou rectangulaire de 15 cm de côté minimum.
- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder 0,5m.

Une ouverture de 15 cm de côté minimum doit être assurée au moins tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Le grillage devra être un grillage à maille de 15cm minimum (type grillage à moutons), pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,) est interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des risques d'intrusion et de sécurité.

Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et les installations similaires doivent être enterrées.

ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, de transformation de locaux ou changement d'affectation, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements restent inchangés.

Dimension minimum des places :

- 5 mètres de longueur
- 2,50 mètre de largeur

Stationnement et lutte contre le ruissellement :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, cet espace réservé au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

Pour les commerces, une superficie de 0.75 m² dédiée au stationnement deux-roues par tranche de 50 m² de surface de vente.

Concernant le stationnement des vélos, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
- Pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100m² de la surface de plancher.

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les fonds de jardins repérés au plan de zonage au titre du L151-23 CU doivent être préservés de toute construction, excepté les abris de jardin qui sont autorisés.

Coefficient de pleine terre :

30% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum.

Dans les secteurs Uzh et Uazh : 50% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Choix des essences végétales :

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe 3.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).

Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe 4.

Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques de la forêt dans le tissu urbanisé.

Dans les secteurs Uzh et Uazh :

La végétation plantée devra correspondre aux essences qui sont adaptées à un sol humide (arbres et arbustes) et répertoriées dans la liste des espèces végétales préconisées dans le cas d'un milieu humide par l'annexe 3.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE U.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires)

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone urbanisée et destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, ou de services.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol
- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les bâtiments d'élevage et d'exploitation agricole
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous-conditions de respecter le milieu environnant :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'entrepôt, d'industrie, de bureaux et d'artisanat.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions à destination de commerce et de bureaux sous réserve d'être liées à l'activité non interdite à l'article UX1.

Dans le secteur à risque technologique (silos ValFrance, voir plan du porter-à-connaissance de l'Etat figurant en annexe du PLU) :

- dans la zone de risque d'effets létaux significatifs : les nouvelles constructions sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- dans la zone de risque d'effets létaux, les nouvelles constructions situées sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques. Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation doivent être compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- dans les zones exposées à des effets irréversibles, les constructions nouvelles et les changements de destination situés sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- dans la zone de risque d'effets indirects, les nouvelles constructions situées par bris de vitre sont autorisées sous condition d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution. Les pompes sont interdites.

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues).

Le secteur rue des Flandres est desservi par un réseau séparatif, tant dis que celui du Rue du 26 août 1944 est desservi par un réseau unitaire.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Il doit respecter les prescriptions techniques en vigueur. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

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

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

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

- Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle (récupération ou infiltration) sous réserve que la nature du sol le permette. Toutefois lorsque cette dernière est irréalisable, la construction doit se raccorder au réseau d'eaux pluviales.

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une

protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 m de l'alignement.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'installation en retrait des limites séparatives, la distance entre la construction et les limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 m.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat dans lesquels elles s'intégreront.

- Les volumes des bâtiments seront les plus possible simples et de forme unitaire
- Sont interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les matériaux de type bardage métallique sont autorisés mais ne pourront être utilisés seuls. Ils seront associés à d'autres matériaux tels que le bois, la brique...
- Une attention particulière doit être donnée au raccordement du bâtiment au sol
- Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques, transformateurs et équipements divers recevront un traitement architectural.
- Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les dépôts ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés dans le prolongement du bâti, ceinturés de plantation ou d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et dans les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules légers et lourds, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques
- Concernant le stationnement des vélos, il est exigé au minimum une place pour 3 employés.

Sauf impossibilité justifiée relative à l'activité présente dans la zone, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, choisies parmi la liste des espèces locales préconisées en annexe 3.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés (espèces recensées en annexe 3) ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. Les arbres de hautes tiges sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les essences suivantes sont proscrites :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées en annexe n°4.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégierons les espèces recensées en annexe 3.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A couvre l'ensemble des zones réservées à l'activité agricole.

Cette zone comporte trois secteurs :

- Le secteur A, qui concerne les espaces agricoles située ni en zone humide, et qui ne constitue pas une continuité écologique
- Le secteur Azh, qui concerne les espaces agricoles située en zone humide
- Le secteur Aco, qui concerne les lisières entre les espaces agricoles d'une part et les espaces représentant un intérêt pour la faune sauvage, notamment les espaces boisés, qu'ils soient classés ou non. Les constructions sont interdites dans ces zones excepté quelques installations pour l'activité sylvicole, le pâturage, ou la gestion forestière

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, instituée par décret du 10/06/1992. La zone de restriction est indiquée au plan des servitudes du présent PLU.

La zone A est concernée par le porter-à-connaissance des silos Val-France figurant en annexe au PLU.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements :

- qui ne sont pas liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif définis dans les conditions fixées ci-après
- qui ne sont pas des aménagements de constructions légalement autorisées sans changement de destination existantes dans la zone
- tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- les dépôts divers
- Toute construction, affouillements, exhaussements et imperméabilisations de sol à moins de 20 mètres d'un espace boisé classé (EBC), ou à moins de 10 mètres du lit mineur d'un cours d'eau
- La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité

Dans le secteur Azh :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

Dans le secteur Aco :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article A.2

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre du L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

Dans le secteur Aco :

De façon générale, la constructibilité est interdite. Néanmoins, des aménagements et installations peuvent être admis à condition de ne pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et d'avoir un caractère de réversibilité.

Peuvent notamment être admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière
- Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection des espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers banalisés
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestière
- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la préservation du milieu.

En outre, peuvent notamment être admis dans le secteur Aco :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, à condition de ne pas étendre l'urbanisation en direction du bois ou de la forêt, et de mettre en place une stratification étagée de la lisière : bande enherbée, strate arbustive, puis strate arborée ouverte.
- Les constructions doivent respecter les obligations définies par l'arrêté du 23 mars 2004 relatif à la prévention des risques présentés par les silos de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tous autres produits organiques dégageant des poussières inflammables.

Dans le secteur A sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements, constructions et installations à usage d'activités.

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur à risque technologique (silos ValFrance) :

Dans le secteur à risque technologique (silos ValFrance, voir plan du porter-à-connaissance de l'Etat figurant en annexe du PLU) :

- dans la zone de risque d'effets létaux significatifs : les nouvelles constructions sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- dans la zone de risque d'effets létaux, les nouvelles constructions situées sont autorisées sous condition d'être des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques. Les aménagements et extensions d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation doivent être compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, les constructions nouvelles et les changements de destination situés sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
- dans la zone de risque d'effets indirects, les nouvelles constructions situées par bris de vitre sont autorisées sous condition d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré (renforcement des vitrages).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors écologiques. Elles doivent être accompagnées de la plantation d'essences locales.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution. Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Assainissement

Le réseau public communal est de type : séparatif (en majorité) ou unitaire (pour quelques rues). Toute construction nouvelle doit disposer d'un réseau intérieur de type séparatif muni de deux regards de branchements en limite de propriété sous domaine public.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans les réseaux publics d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge des réseaux, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux des réseaux dans les caves, sous-sols et constructions situés en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Jusqu'aux limites de propriété, les rejets doivent être réalisés par un réseau séparatif.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Un regard de branchement d'eaux usées doit être mis en place sur le domaine public en limite de celui-ci.

- Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être raccordées au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique de branchement situé en limite de propriété sous domaine public.

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communautaires.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour les parcelles. Ce système de rétention devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement de l'EPCI compétent en vigueur.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas. La végétalisation des bassins d'eaux pluviales devra privilégier les essences locales et les techniques de génie écologique.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les sur verses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Pour tout projet d'aménagement de nouvelles zones urbaines, les eaux issues du ruissellement devront subir un pré traitement avant rejet.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur,...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux. Pour tout projet avec réalisation de sous-sol, des études de sol (hydrogéologique et géotechnique) devront être réalisées afin de définir les préconisations techniques pour la conception du sous-sol au vu de la nappe et du sol en place.

Réseaux divers

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les reconstructions de bâtiments existants détruits à la suite d'un sinistre.

Il est préférable que le bâti soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux agricoles.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les habitations, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m.

Pour les autres bâtiments, la hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 15m.

Il n'est pas fixé de règles pour :

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

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Dans le secteur Aco, l'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Clôtures :

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, seront constituées de haies végétales utilisant les essences figurant sur la liste annexée au présent règlement.

Pour les clôtures non constituées d'une haie végétale, les clôtures (ou au niveau du portail) doivent, sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains, être conçues pour maintenir un passage au sol de 10 à 15 cm de haut et de 20 cm de large minimum pour le passage de la petite faune.

Dans le secteur Aco : Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils).

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

De manière générale, les plantations et arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par une plantation équivalente ou essence répertoriée à l'annexe 3.

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble des éléments classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être strictement préservés.

Dans le secteur Aco :

Les secteurs bâtis ou occupés en milieu forestier ou en bordure forestière, doivent être traités en continuité avec la forêt (étagement de la lisière forestière), avec la constitution d'une bande enherbée, espace buissonnant et espace arbustif, et avec maintien au maximum des possibilités de l'aspect naturel du sol.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

La zone comprend le secteur de l'activité horticole, qui a vocation à long terme à retrouver une vocation d'espace naturel et régulation de la ressource en eau et des risques d'inondation.

La zone comprend trois secteurs :

- Le secteur N, qui correspond aux espaces naturels à préserver sans spécificité
- Le secteur Ne correspondant à des espaces où sont implantés des équipements sportifs et de loisirs de la commune,
- Le secteur Nzh correspond à une zone humide à protéger en raison notamment de son intérêt écologique.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les plantations sont interdites dans les prairies humides repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23. Les alignements végétaux, les haies, les arbres et massifs isolés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté préfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, instituée par décret du 10/06/1992. La zone de restriction est indiquée au plan des servitudes du présent PLU.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.

La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

Sont autorisés, hors secteur Ne et Nzh, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale :

- Les constructions et installations techniques 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.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes : être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone, à des aménagements paysagers, ou hydrauliques répondant à une logique écologique, des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions légales sans changement de destination dans la zone ou vers un usage autorisé à l'article N.2.

Dans les secteurs Nzh et Ne :

Sont autorisés :

- les constructions et installations liées ou nécessaires à la gestion de l'eau dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les installations, sans bâtiment, travaux et ouvrages destinés à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, à l'ouverture au public de ces milieux pour la découverte pédagogique des milieux et de l'environnement naturel, à condition qu'ils soient de dimension adaptée et que leur localisation, leur nombre ou leur nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux (paysage, biodiversité...), et à condition que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune...).
- les aménagements et installations liés à l'entretien des berges de la Théroutte et de ses abords, liés la mise en valeur de la vallée de la Théroutte et de l'Espace naturel sensible départemental.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

- Les aménagements et installations soumis à autorisation d'urbanisme ou déclaration en lien avec l'activité agricole existante sous réserve de réduire les atteintes à l'environnement et de favoriser un retour à l'état naturel du site

Uniquement dans le secteur Ne :

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à une activité sportive ou de loisirs compatible avec la préservation du site et le maintien d'un couloir écologique, ainsi que celles liées ou nécessaires à l'entretien des équipements communaux dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il est rappelé que pour tout projet affectant de plus de 1000m² l'une des enveloppes d'alerte zone humide, il est rappelé qu'il devra faire l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (Code de l'Environnement), sauf à démontrer par une étude que la zone considérée n'est pas humide. Cette étude de détermination de zones humides devra concerner les critères floristiques, faunistiques et pédologiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 révisé.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour des raisons de sécurité, pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptées aux corridors écologiques. Elles doivent être accompagnées de la plantation d'essences locales.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

- Eaux usées :

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y accorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitements et d'évacuations 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. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis en circuit de la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux pluviales :

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égales à 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.

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

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, il est préférable que le bâti soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux naturels.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent être constituées d'une haie d'essence locales parmi celles figurant sur la liste annexée au présent règlement, et permettre le passage de la petite et grande faune.

Pour les clôtures non constituées d'une haie végétale, les clôtures doivent, être conçues pour être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage (type 2 ou 3 fils), sauf impossibilité stricte liée à l'usage des terrains, auquel cas il faudra au moins veiller à maintenir un passage au sol de 10 à 15 cm de haut et de 20 cm de large minimum pour le passage de la petite faune.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, alignement d'arbres et arbres isolés identifiés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur Nzh et Ne sont interdits :

- le défrichement des prairies,
- les plantations, notamment de boisements, susceptibles de porter atteinte aux particularités écologiques de la zone,
- la création de plans d'eau artificiels,
- les drainages,
- l'imperméabilisation des sols.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

DÉFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise 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 constructions, réparation, clôture 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. La limite entre une cour commune et une propriété riveraine constitue un alignement.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application des articles L151-43, L152-7, L153-60 et L162-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Néanmoins, l'objectif de protection de la qualité paysagère est toutefois préservé puisque les transferts de constructibilité dans les zones les plus sensibles continuent de perdurer selon l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.7 du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 4).

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

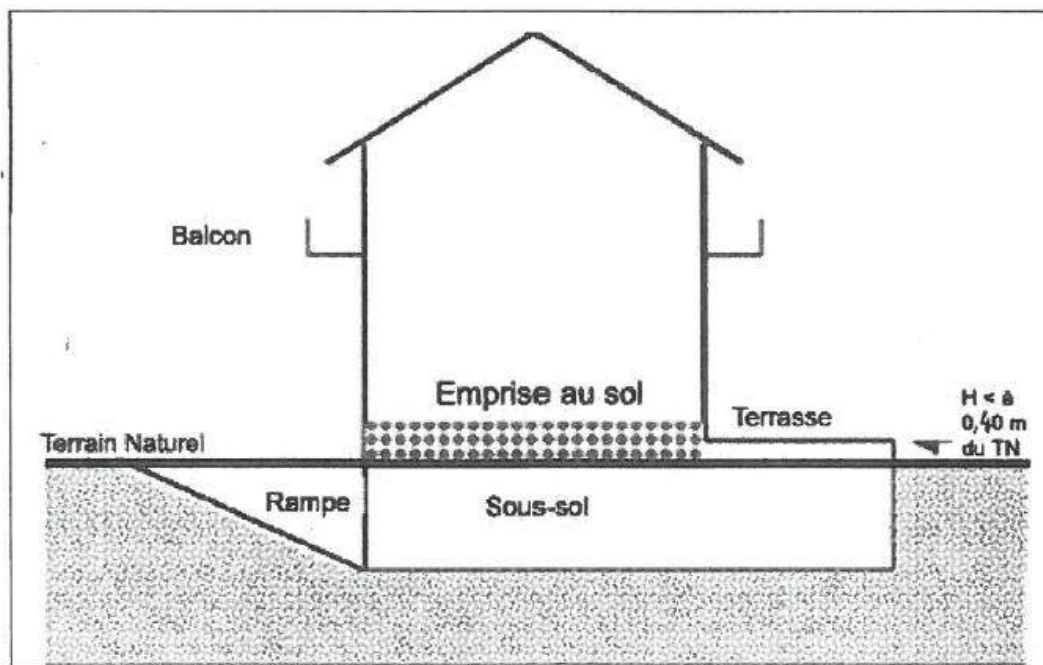
Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II)

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie au sol de la projection verticale du volume des bâtiments, 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, et des parties de construction ne dépassant pas les 0,40 mètres au-dessus du terrain naturel avant travaux.



La surface de la parcelle prise en compte est déduction faite des surfaces des voies d'accès à l'unité foncière.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

L'emprise au sol est l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes...) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme

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 du Code de l'Urbanisme

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. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLEINE TERRE

Espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts, mais aussi en allée, cour, stationnement non imperméabilisé.

SURFACE DE PLANCHER

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VOIES PRIVÉES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET AMÉNAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Modifié par [Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2](#)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de [l'article R. 421-19](#) ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de [l'article L. 115-3](#), à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de [l'article R. 421-19](#) ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) 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 classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) 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, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié 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 ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ANNEXES (ACCOLÉES OU ISOLÉES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

8 éléments sont classés comme éléments remarquables du paysage. Ils sont repérés au plan de zonage par une étoile rouge.

Il s'agit d'inciter à la consultation d'un architecte conseil ou du service Urbanisme de la commune pour tout projet situé sur ou à proximité de ces éléments. Le but est de prévoir un projet en respect du patrimoine, le valorisant sans pour autant le figer.

Les caractéristiques de ces éléments justifiant leur recensement, devront être respectées. Ces caractéristiques peuvent varier : par exemple, cela peut tenir du respect d'une perspective urbaine ou paysagère, du maintien d'une cohérence de volume et de style architectural, de l'utilisation de matériaux s'harmonisant avec l'existant, de la préservation de détails tels que modénatures ou ornements architecturaux remarquables ou de la préservation d'un élément historique ancien.

Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement des zones concernées, et notamment aux articles :

Article 1 - la démolition ou la destruction des éléments recensés est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité ;

Article 2 - (autorisations sous conditions) : les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur

Article 11 (aspect extérieur des constructions) : les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

Le pigeonnier-porche de la ferme de Condé : la volumétrie de l'ensemble de la façade du bâtiment contenant le porche doit être maintenue, le porche doit conserver sa volumétrie et ses détails architecturaux : modénatures et matériaux notamment.

L'église : L'ensemble du bâtiment (volumétrie, façades etc.) doit être conservé.

La fontaine : Doit être préservée en l'état

Le Lavoir : Doit être préservé en l'état

Le Moulin : Doit être préservé en l'état, notamment la volumétrie et les façades.

Les 2 monuments en souvenir des faits historiques de la seconde guerre mondiale à Oissery : doivent être préservés en l'état

Vestiges d'un ancien lavoir : cet ancien lavoir ne doit pas être déposé. Un projet de défrichage du terrain et de remise en valeur serait souhaitable.

ANNEXE 2 : PALETTE DE NUANCES DES ENDUIS DE FAÇADE DE SEINE ET MARNE

Source : CAUE 77

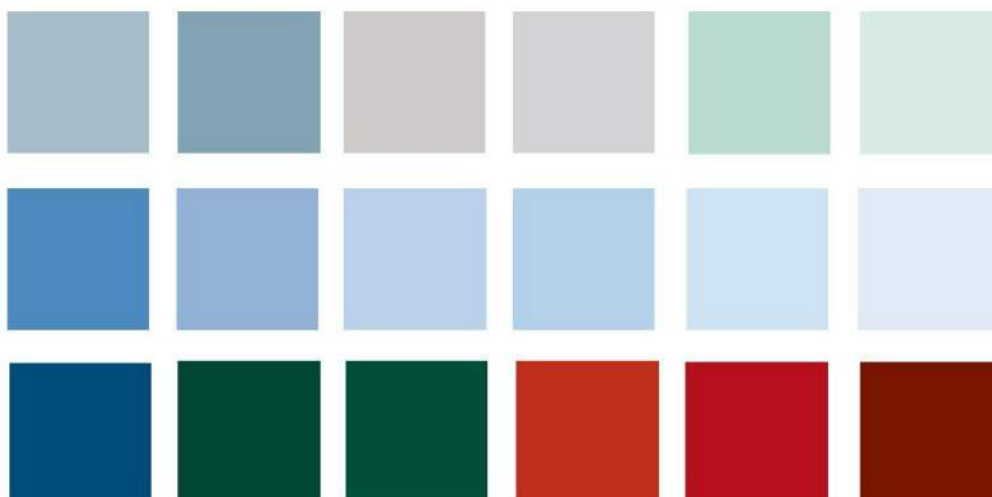
la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



la façade

palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Document de source Seine et Marne Environnement.

ANNEXE 4 : LISTE DES PLANTES INVASIVES À PROSCRIRE

Document de source Seine et Marne Environnement.

ANNEXE 5 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Article L151-9 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Article L151-10 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) - Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Article L424-1 (ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6) - L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 classé en application de l'article L. 113-1.

RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME
RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION
ET DE DECLARATION

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2012-41 du 12 janvier 2012 - art. 1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

DEUXIÈME PARTIE (RÉGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Section I

Règlement national d'urbanisme

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Article *R111-2 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article *R111-4 - Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-26 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

SOUS-SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Article R111-27 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

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

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

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

Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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