

Beauchery-Saint-Martin

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	7
TITRE III : LA ZONE AGRICOLE	16
TITRE IV : LA ZONE NATURELLE	24
TITRE V : LES ANNEXES	29
<i>Annexe 1 : lexique.....</i>	<i>29</i>
<i>Annexe 2 : aléa retrait-gonflement d'argile.....</i>	<i>32</i>
<i>Annexe 3 : liste des essences locales à privilégier</i>	<i>35</i>
<i>Annexe 4 : réglementation spécifique pour les zones situées à proximité du silo de la commune.....</i>	<i>42</i>

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BEAUCHERY-SAINT-MARTIN, département de la SEINE-ET-MARNE (77).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

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

ARTICLE R. 111-4.

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

ARTICLE R. 111-26.

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

ARTICLE R. 111-27.

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.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

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 [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 7. RAPPELS

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
 - *Un rappel réglementaire est exercé au niveau des articles 13 des zones concernées.*
- Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme.
 - *Une réglementation spécifique est présentée au niveau des articles 1 et 13 des zones concernées.*
- Les zones humides de classe 3 sont présentées au sein du rapport de présentation en page 50 du diagnostic. Elles ne bénéficient pas d'un classement ou d'une protection particulière au sein du règlement du PLU contrairement aux zones humides de classe 2. Cependant, étant donné les caractéristiques intéressantes de cette zone (classe 3) sur la commune, toute ouverture à l'urbanisation au sein de cette zone devra faire l'objet de prospections zones humides au préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U".
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elles ne sont pas divisées en secteurs :

- **U** / ensemble des espaces bâtis dont la vocation principale est l'habitat.

Note des auteurs : le caractère de la zone succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information l'occupation générale de la zone.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les extensions des constructions ou installations si elles génèrent des nuisances supplémentaires pour les habitations avoisinantes.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
 - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
 - Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
 - Les caravanes.
 - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les constructions à usage d'industrie.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage agricole à **condition** que des constructions à usage agricole soient déjà bâties sur l'unité foncière et qu'elles ne présentent pas de gêne supplémentaire pour les habitations avoisinantes.
- Les constructions et installations des activités économiques en lien avec une destination admise sont autorisées à **condition** de respecter une marge d'isolement de 20 mètres de tout bâtiment d'habitation.

Article 3 – U : accès et voiries

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas d'extension d'une construction existante, les voies de desserte devront permettre de répondre aux nouveaux usages qu'elles supporteront et aux nouvelles opérations qu'elles devront desservir.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- Les constructions doivent se raccorder au réseau d'eaux pluviales.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré :
 - sur chaque unité foncière par tout moyen approprié dans les zones d'aléa nul relatif au risque de retrait-gonflement d'argile,
 - dans les zones d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement d'argile, une étude géotechnique devra déterminer les techniques adaptées à la gestion de ces eaux sur l'unité foncière afin d'éviter une infiltration insuffisante ou une détérioration des ouvrages sur le terrain.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs doivent être aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations de toute nature doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

- Tout point d'une construction ou installation (hors annexe) doit être situé à moins de 25 mètres de la limite.
- Les extensions mesurées (inférieures à 30% de la construction principale) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ne sont pas soumises à la règle précédente. Elles pourront s'implanter au-delà des 25 mètres de la limite.
- Les annexes peuvent s'implanter :
 - sur limite,
 - au-delà de 3 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Activités économiques :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (calculée au point le plus haut) sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Autres usages :

- Les constructions et installations peuvent s'implanter soit :
 - sur limite,
 - au-delà de 4 mètres.
- L'implantation ne peut se faire sur plus d'une limite séparative.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.

- Les constructions (hors annexe) doivent observer un recul minimum de 8 mètres.

Article 9 – U : emprise au sol

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La somme de l'emprise de toutes les constructions à usage d'habitat est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les constructions à usage d'entrepôt sont limitées à 100 m².
- La somme de l'emprise de toutes les autres constructions est limitée à 30% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 25 m² chacune.
- Toutes les extensions sont limitées à 30% de la surface de la construction principale au moment de l'approbation initiale du PLU.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Règles :

- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – U : aspect extérieur

Généralités :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Règles :

- Les équipements publics sont soumis au seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'architecture contemporaine ou tendant à la réduction des consommations énergétiques doivent s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Il est préconisé d'enduire les murs et murets destinés à l'être.
- Il est recommandé de conserver la forme et les matériaux des entourages traditionnels réalisés en briques.

Bâtiments d'activités économiques :

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes et des espaces libres ou plantés.

Clôtures

- La hauteur est limitée à 1,60 mètres en limite d'emprise publique.
- Elles doivent être composées soit :
 - d'un mur bahut de 0,60 mètre à 1 mètre avec un complément végétal et/ou à clairevoie,
 - d'un mur plein d'aspect traditionnel.
- La hauteur est limitée à 2 mètres en limite séparative.
- Elles doivent être composées soit :
 - d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive,
 - d'un mur plein d'aspect traditionnel.

Toitures

- A l'exception des toitures terrasses et des toitures des annexes les toitures doivent comporter 2 pans.
- La toiture des annexes doit rechercher une certaine unité avec la construction principale. Les toitures à 1pan peuvent être envisagées.
- La toiture des extensions doit rechercher une certaine unité avec la construction principale. La rupture de pente reste possible tout en respectant la règle suivante.
- A l'exception des toitures terrasses, l'angle de toiture doit être compris entre 35° et 45°.

Article 12 – U : stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement voiture

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

En l'absence d'indication sur le nombre de logement à créer, il est demandé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² concernées par le projet.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement vélo

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'au deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs devra être également prévu.
- Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 200 m² de terrain non bâti.
- Les bâtiments d'activités doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté, permettant de limiter les impacts visuels depuis l'emprise publique et les bâtiments d'habitation avoisinants.
- 30% de la surface de la parcelle d'accueil doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation).
- Les secteurs boisés, secteurs arborés, alignements d'arbres, bosquets et haies répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé son remplacement par une essence adaptée aux conditions pédoclimatiques. L'entretien des éléments reste possible pour assurer leur maintien.
- Les mares et les rus répertoriés comme éléments remarquable du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservés et ne peuvent être comblées même partiellement.

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

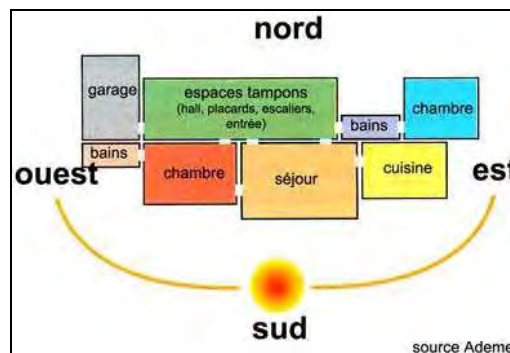
Article 15 – U : performances énergétiques et environnementales

Généralités :

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat.

Règles :

- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il peut être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



- Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Article 16 – U : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE III : LA ZONE AGRICOLE

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

La zone agricole ne dispose pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Elle englobe les secteurs ouverts et généralement cultivés du territoire.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers dès lors que les bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage.

Note des auteurs : le caractère de la zone succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information l'occupation générale de la zone.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, les zones humides répertoriées comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont strictement protégées. Seuls les aménagement et travaux permettant leur mise en valeur sont autorisées. La végétation présente doit être préservée en usant des mêmes prescriptions présentées en article 13 pour les autres éléments remarquables du paysage.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. ACTIVITE AGRICOLE :

- Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les logements de fonction ou de gardiennage à **condition** :
 - d'être utiles, nécessaires et liés à une activité d'élevage,
 - d'être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole,

- d'être limités à un logement par exploitation.

2.2. BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes **à condition** :
 - que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2,
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE AGRICOLE :

- **A la double condition** de ne pas être 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 constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 – A : accès et voiries

3.1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage.

3.2. VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

4.1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

- Le branchement à un système d'assainissement individuel de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. 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 dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

- Les constructions doivent se raccorder au réseau d'eaux pluviales.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré :
 - sur chaque unité foncière par tout moyen approprié dans les zones d'aléa nul relatif au risque de retrait-gonflement d'argile,
 - dans les zones d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement d'argile, une étude géotechnique devra déterminer les techniques adaptées à la gestion de ces eaux sur l'unité foncière afin d'éviter une infiltration insuffisante ou une détérioration des ouvrages sur le terrain.

4.4. RESEAUX SECS

- Les réseaux secs doivent être aménagés en souterrain sur la parcelle d'accueil.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas en cas d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles suivantes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade.

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres du point le plus proche de la construction principale dont il dépend.

Article 9 – A : emprise au sol

Règles :

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 20 m².
- La somme des surfaces des bâtiments d'habitation existants, annexes et extensions comprises, ne peut dépasser 200 m².
- Dans le cas où la somme bâtiments d'habitation existants (annexes et extensions comprises) dépasse 200 m² au moment de l'approbation initiale du PLU, les droits à construire sont limités à 10% de la surface totale de l'emprise des bâtiments.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - 6 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
 - 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres hors tout.

- Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – A : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

- Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage agricole :

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Pour les constructions à usage d'habitat :

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions doivent s'inspirer des formes d'habitat vernaculaire, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Les toitures terrasses sont autorisées si elles présentent un intérêt environnemental.
- Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les talus et déblais ne sont pas autorisés sauf si ces derniers luttent contre les ruissellements massifs en s'assurant qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs de la commune.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Clôtures végétales :

- La hauteur des clôtures végétales ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique et 2 mètres sur limites séparatives.

Clôtures non végétales :

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sur limite d'emprise publique. Elles doivent être composées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre et d'un dispositif à clairevoie.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres sur limite séparative.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les secteurs boisés, secteurs arborés, alignements d'arbres, bosquets et haies répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé son remplacement par une essence adaptée aux conditions pédoclimatiques. L'entretien des éléments reste possible pour assurer leur maintien.
- Les mares et les rus répertoriés comme éléments remarquable du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservés et ne peuvent être comblées même partiellement.
- Les espaces herbacés répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être maintenus, ces espaces sont inconstructibles.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de régler cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – A : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

TITRE IV : LA ZONE NATURELLE

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle ne dispose pas de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Elle englobe les secteurs boisés et les cours d'eau du territoire.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dès lors que les bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2, les zones humides répertoriées comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont strictement protégées. Seuls les aménagement et travaux permettant leur mise en valeur sont autorisées. La végétation présente doit être préservée en usant des mêmes prescriptions présentées en article 13 pour les autres éléments remarquables du paysage.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. ACTIVITE FORESTIERE :

- L'édification de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

2.2. AUTRES AUTORISATIONS DU SOL ADMISES EN ZONE NATURELLE :

- **A la double condition** de ne pas être 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 constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 – N : accès et voiries

- Non réglementé.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

- Non réglementé.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- Tout point d'une construction doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparativesGénéralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés.
- A moins qu'elle ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

- Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

- Non réglementé.

Article 11 – N : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Article 12 – N : stationnement

- Non réglementé.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les secteurs boisés, secteurs arborés, alignements d'arbres, bosquets et haies répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue ne peuvent pas être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, pour un élément végétal supprimé, il est exigé son remplacement par une essence adaptée aux conditions pédoclimatiques. L'entretien des éléments reste possible pour assurer leur maintien.
- Les mares et les rus répertoriés comme éléments remarquable du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être préservés et ne peuvent être comblées même partiellement.
- Les espaces herbacés répertoriés comme éléments remarquables du paysage au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent être maintenus, ces espaces sont inconstructibles.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés sur les plans de zonage ne peuvent changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

- Impossibilité de réglementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE V : LES ANNEXES

Annexe 1 : lexique

Annexe

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

Accès, voies publique ou privée et emprises publiques

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de

l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations prises en compte dans ce règlement sont au nombre de 9 (habitat, artisanat, commerce, bureau, hôtellerie, entrepôt, agricole ou forestier, industrie, équipement public ou d'intérêt général).

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction. Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Surface de plancher

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

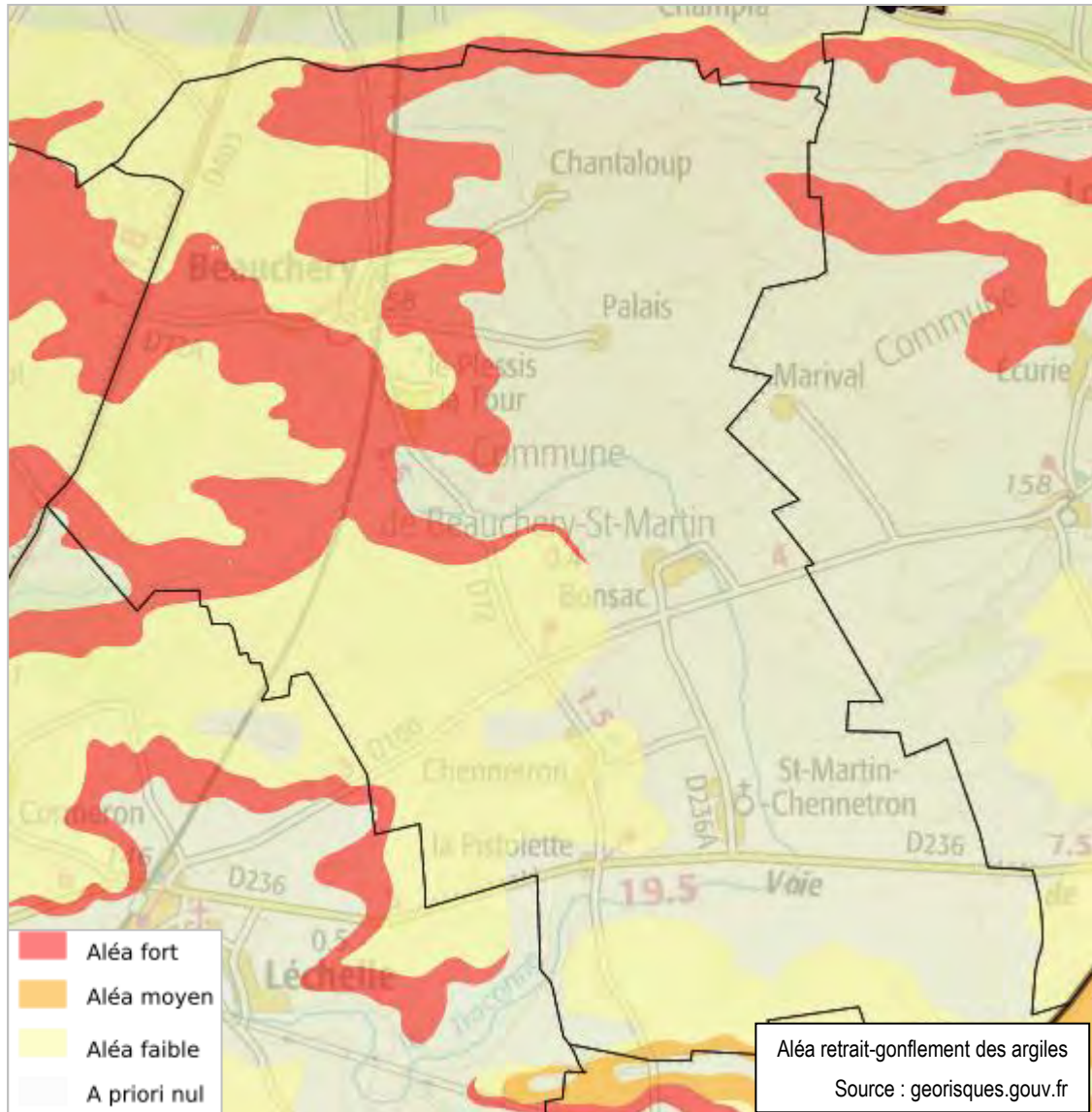
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des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

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Annexe 2 : aléa retrait-gonflement d'argile

La commune est particulièrement sensible à l'aléa retrait-gonflement d'argile sur la partie Nord du territoire et notamment sur les enveloppes urbaines principales de Beauchery et de Saint-Martin.



Extrait cartographique du rapport de présentation

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elles sont issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié : <http://www.georisques.gouv.fr>

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

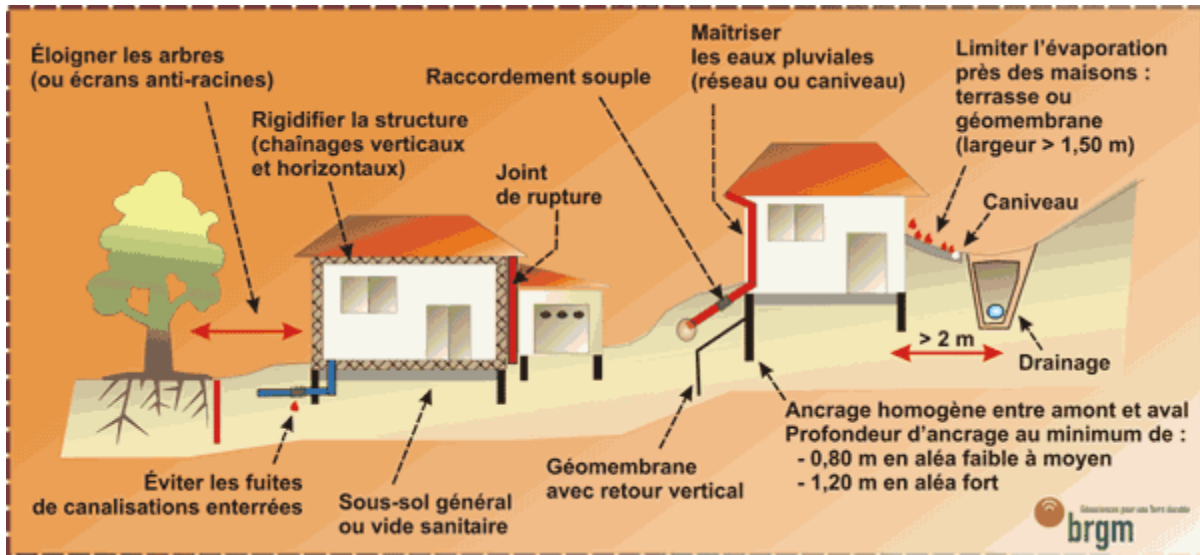
Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, sachant que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Annexe 3 : liste des essences locales à privilégier



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

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 à l'âge adulte (en m)	Croissance	Epines / 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	Dresse	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Epines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verrucueux	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	Asez 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	Epines (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	Epines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Epines / Médicinal
<i>Cydonia oblonga</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-vertâtre	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 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>Fraxinus excelsior</i>	Bourdaïne	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	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	Avril / 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	Avril / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / 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>	Mersier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Corlisier 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 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	Jun / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa styriaca</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	Jun / 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'olive	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	Jun / 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>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier terminal	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

Arbres et arbustes invasifs 1/1 (végétaux à éviter de planter)

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 à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 - 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 - 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé, Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 - 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Avril / Septembre	Pourpre lilas	2 - 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 - 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 - 25	Rapide au début	Comestible

⚠ Attention: ces espèces sont invasives*

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Convenance	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barre		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver	Tardive	Vergers plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barre à grappe		Longue		Jus	Blanc/vert/rouge	Petit	Tardive			Ferme, fine, juteuse, légèrement sucrée, acide
Pommier	Barre d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Vergers plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Vergers plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier		Longue			Rouge et jaune		Hiver			Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Octobre	Mi-Mai	Vergers plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Châtaigner		Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver		Vergers plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Belle Joséphine de S&M					Jaune paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars			Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bendon	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Vergers plein vent	
Pommier	Bondy										
Pommier	Bondy de Brie										
Pommier	Bondy de Villbert					Vert		Hiver		Vergers plein vent	Blanche
Pommier	Caillille de Dantzig			Assez vigoureux		Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Vergers plein vent	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Vergers plein vent	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapay		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars			Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris				Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive	Vergers plein vent	Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies	Jus	Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Vergers plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Dattre					Rouge et jaune		Automne/Hiver			Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Datte-Violette										
Pommier	De Grignon					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver			Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro		Longue	Faro	Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Vergers plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps		Vergers plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Fleurillard					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Vergers plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Geindreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Vergers plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré										
Pommier	Gros locard		Longue	Rustique	Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Vergers plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollandé					Jaune et rouge				Vergers plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Joannette										Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Mari-Madeleine					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Vergers plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Maugerthuis				Couteau, jus	Jaune et rouge	Petit			Vergers plein vent	Peu rugueuse
Pommier	Michaotte				Cuisson	Jaune et rouge		Automne/Hiver		Vergers plein vent	Sucrée, parfumée
Pommier	Nouvelle France					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver			
Pommier	Pepin	Elancé			Couteau	Jaune/rouge	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Vergers plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Ravillac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Vergers plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Rosa							Automne/Hiver		Vergers plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron		Longue			Rouge		Fin Automne/Hiver		Vergers plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rousseau					Jaune/orange		Hiver	Tardive	Vergers plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Saint-Médard									Vergers plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Sibin				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge				Vergers plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Têteau					Rouge et jaune		Fin Février		Vergers plein vent	
Pommier	Vente					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Vergers plein vent	
Pommier	Vincent										

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angletier			Vigoureux	Jus	Vert				Plein vent	Âpre, acide
Poirier	Angosse										
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Enté				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Carisi										
Poirier	Charcot				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chat-rôti										
Poirier	Chenet										
Poirier	Croale (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Diélorrie										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit, Productif	Fin Juil. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couffou, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Annexe 4 : réglementation spécifique pour les zones situées à proximité du silo de la commune

La circulaire ministérielle n°07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

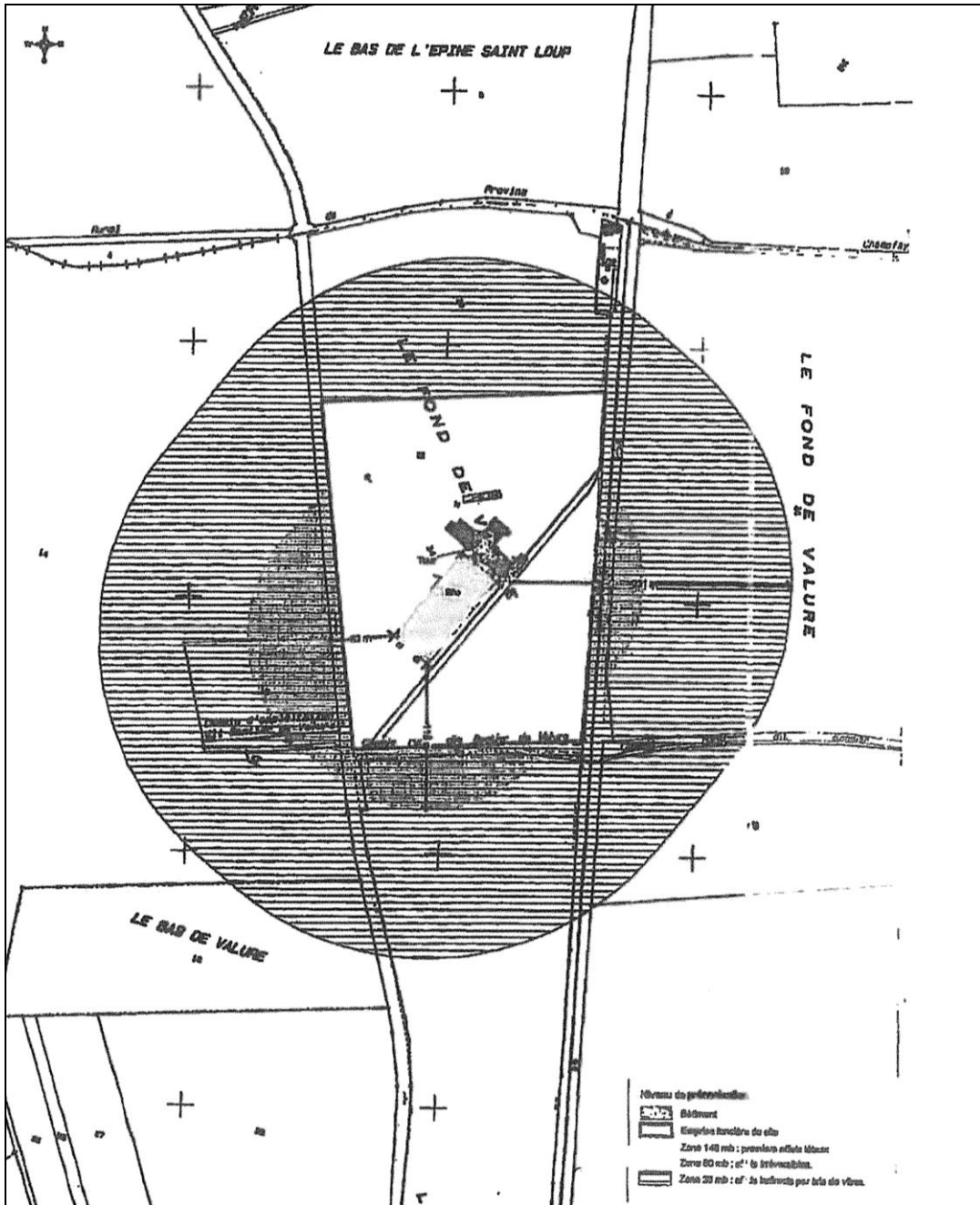
L'activité de la société COHESIS située sur le territoire peut engendrer trois phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et on intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire précitée, ces phénomènes dangereux génèrent trois zones à risques dont le périmètre est reporté sur le plan synthétique ci-dessous.

La zone noircie correspondant à un niveau de surpression de 140 mbar (1^{ère} zone au-delà de l'emprise du site), couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone du silo.

La zone claire correspondant à un niveau de surpression de 50 mbar (2^e zone au-delà de l'emprise du site), couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

La zone hachurée sur le plan qui recouvre les 2 précédentes zones ci-dessus correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitre). Les constructions éventuellement autorisées dans cette zone devront prendre des dispositions adaptées à l'effet de surpression.



 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

