

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels ou boisés remarquables de la commune : Coteau des Vignes, Parc d'Avaucourt, abords de l'Orge, parc d'Ozonville, jardins du collège St Charles, certains jardins de Mons, cimetière communal. Tous ces espaces sont considérés comme faisant partie du « maillage vert » de la commune.

Le règlement a pour but de protéger les espaces naturels ou boisés remarquables.

Certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir documents spécifiques en annexes du présent PLU).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- L'artisanat, l'industrie et le commerce
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les casses-auto et les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.

Et d'une manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admis, 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à l'extension du cimetière ;
- les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone.
- l'amélioration ou la confortation des constructions existantes à usage exclusif d'habitation ou d'équipements scolaire et sanitaire, sans extension du volume bâti.

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles édictées aux articles N3 à N5 et N8 à N11 et N13 à N16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments projetés.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Article N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Le raccordement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Article N 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone N.

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

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales. En cas de retrait, les constructions devront respecter la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait à respecter est définie au paragraphe 7.3 ci-après.

Les bâtiments secondaires peuvent être implantés en limites séparatives de fond de parcelle. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8 mètres.

7.3.2 Façades aveugles

La distance comptée horizontalement entre tout point des façades des constructions et les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

7.3.3 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.3.4 Exceptions

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments détruits après

sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

Si la façade est aveugle : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L = H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Si la façade comporte une ou plusieurs baies : entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions est au moins égale à la hauteur de la façade considérée ($L = H$) avec un minimum de 8 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des règles de la zone N.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise des constructions ne peut excéder 6 mètres, toutes superstructures comprises.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...),
- aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnements doivent être gérés hors des espaces 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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales et non invasives équivalentes, recommandation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ». Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et de minimum de 2 mètres pour les espèces dont la hauteur est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservé le long de leur durée normale de vie.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone N.

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

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;
- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

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

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

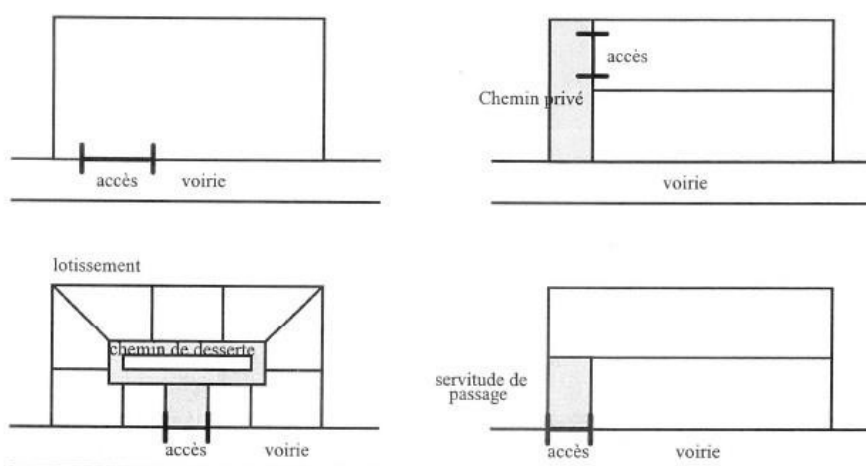
TITRE 4

ANNEXES

1- Lexique

Accès

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.



Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Annexe

Bâtiment situé en rez-de-chaussée non affecté à l'habitation, à l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou de bureau, et dépend fonctionnellement d'un bâtiment principal. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle du bâtiment principal. Ne constituent des annexes que les constructions situées en rez-de-chaussée, contiguës ou non au bâtiment principal et sans communication avec celui-ci.

Arbre de haute tige

Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte.

Baies principales

Baies assurant l'éclairage de pièces principales.

Baies secondaires

Baies assurant l'éclairage de pièces secondaires. La définition de baie secondaire est

précisée le cas échéant à l'article concerné.

Bande d'implantation

Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière). Dans le présent règlement les COS ne sont pas réglementés en application de la loi ALUR.

Construction

On appelle construction tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application du permis de construire.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

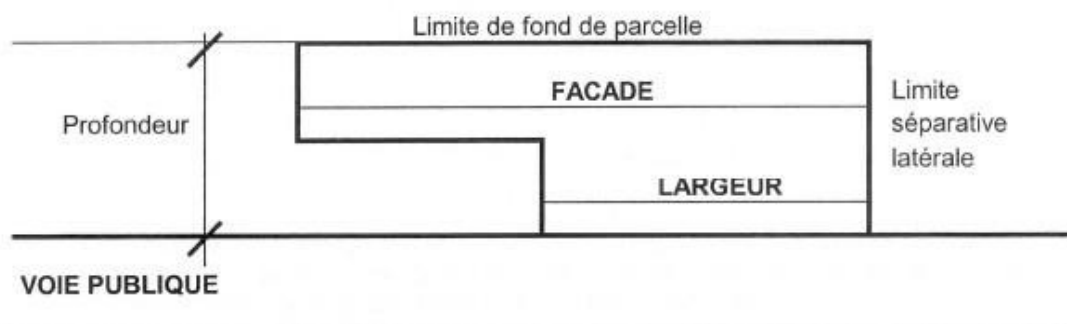
Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Extension

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, ou augmentation de l'emprise au sol.

Façade

Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.



Faîtage

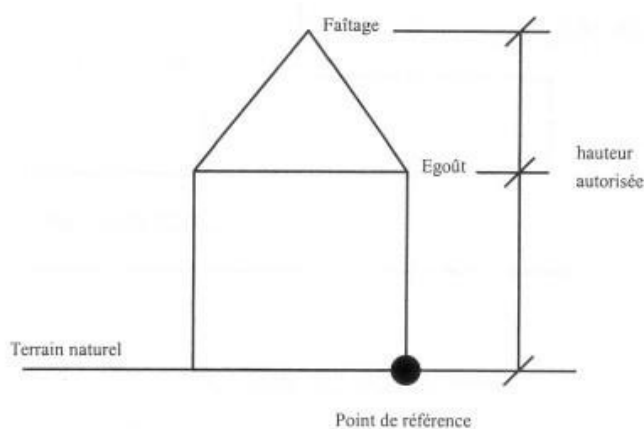
Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

Gabarit

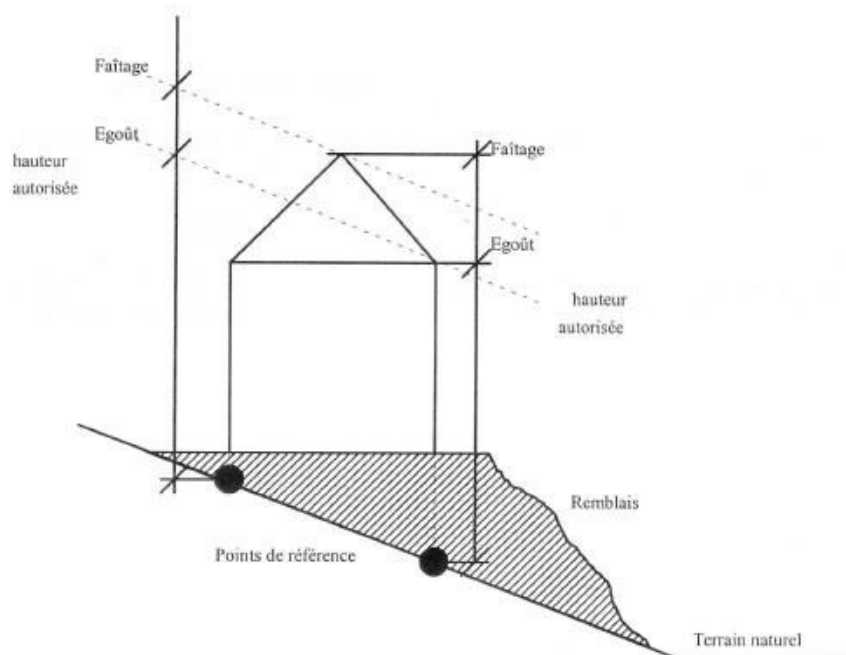
Il définit les dimensions générales du volume du bâtiment. Il définit en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.

Hauteur

Elle est définie au faîtage ou à l'acrotère de la construction, sauf précision contraire. Sauf précision contraire elle est mesurée par rapport à la cote du Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).



Etablissements d'intérêt collectif

Cette destination comprend des établissements publics et les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc.).

Les foyers-logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Imperméabilisation des sols

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Largeur

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction (cf. schémas ci-avant)

Largeur de l'emprise des voies (L)

Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs, les bas-côtés, ...

Limite séparative

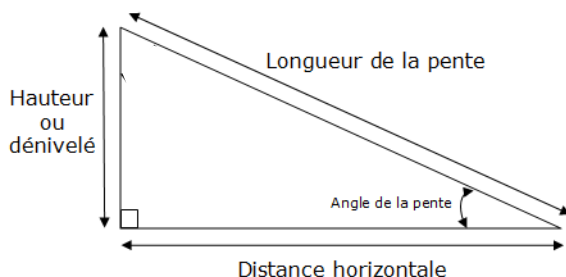
Limites séparatives de fond de parcelles : les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas les conditions requises pour être regardées comme des limites séparatives latérales.

Limites latérales : Les limites latérales sont celles qui aboutissent à la voie, à l'emprise publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, y compris les éventuels décrochements, brisures ou coudes qui constituent des limites séparatives latérales.

(cf. schémas ci-avant)

Pente des rampes d'accès aux espaces de stationnement

La pente exprime l'inclinaison d'une surface par rapport à l'horizontale. Elle est le rapport entre le dénivelé (hauteur) et la distance horizontale tels que définis sur le schéma ci-dessous :



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.

Surface de plancher

En application de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme,

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

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

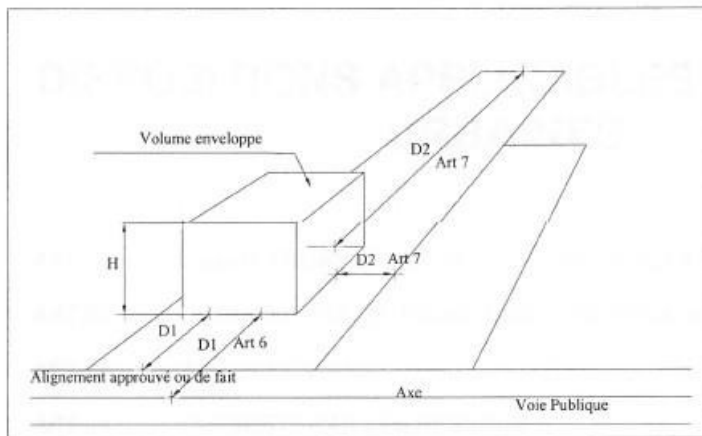
Places de stationnement

Les surfaces à réserver au stationnement, prévues en article 12 du présent document, s'entendent avec leur desserte. Pour information, la superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m².

Propriété (ou terrain)

Une propriété (ou un terrain) correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux parcelles appartenant à un même propriétaire et situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Règles d'implantation



D1 : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique, vis-à-vis de l'alignement (ou de l'alignement opposé). La distance D1 est fixée dans l'article 6 du règlement de zone.

D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l'article 7.

H : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l'article 10 du règlement de zone.

(cf. schémas ci-avant)

Toit terrasse

Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

2- Article R 442-2 du code de l'urbanisme

Article *R442-2

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Lorsqu'une construction est édiflée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

3- Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

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

4- Dispositions concernant les zones d'aménagement concerté

Pour les secteurs compris dans un périmètre de zone d'aménagement concerté, s'appliquent également les règles établies dans le cadre du dossier de ZAC.

5- Liste de la flore invasive

Acacia dealbata	Helianthus laetiflorus
Acacia saligna	Heracleum mantegazzianum
Acer negundo	Impatiens glandulifera
Ailanthus altissima	Impatiens parviflora
Ambrosia artemisiifolia	Lagarosiphon major
Aristolochia sempervirens	Lemna minuta
Artemisia verlotiorum	Lemna turionifera
Aster novi-belgii	Lindernia dubia
Aster squamatus	Ludwigia grandiflora
Baccharis halimifolia	Ludwigia peploides
Berteroa incana	Myriophyllum aquaticum
Bidens connata	Oenothera biennis
Bidens frondosa	Oxalis pes-caprae
Bromus catharticus	Paspalum dilatatum
Buddleja davidii	Paspalum distichum
Carpobrotus acinaciformis	Pittosporum tobira
Carpobrotus edulis	Reynoutria japonica
Cenchrus incertus	Reynoutria sachalinensis
Chenopodium ambrosioides	Reynoutria x bohemica
Conyza bonariensis	Rhododendron ponticum
Conyza canadensis	Robinia pseudo-acacia
Conyza sumatrensis	Rumex cristatus
Cortaderia selloana	Rumex cuneifolius
Cotula coronopifolia	Senecio inaequidens
Cyperus eragrostis	Solidago canadensis
Cytisus multiflorus	Solidago gigantea
Cytisus striatus	Spartina anglica
Egeria densa	Sporobolus indicus
Elodea canadensis	Symphytum asperum
Epilobium ciliatum	Xanthium strumarium
Helianthus tuberosus	

6- Plantations déconseillées

Colza	Sorbier
Blé	Aulne
Millet	Peuplier
Tournesol	Eucalyptus
Maïs	Pyracantha atalantoides
Trèfles	Prunelier
Aubépine	Mahonias
If	Saules
Sureaux	Saule blanc
Houx	

7- Les bois naturellement imputrescibles

ESSENCES DE BOIS

Dans un souci de respect de l'environnement et de bonne insertion dans le paysage urbain, certaines essences de bois sont à privilégier. Le présent document est à considérer comme un guide présentant la ressource bois et les essences naturellement imputrescibles utiles pour la construction.

Le bois fait partie des matériaux naturels et respectueux de l'environnement. Il est renouvelable, biodégradable, recyclable, il permet de lutter contre l'effet de serre, il est économe en énergie (préparation et utilisation) et à un faible impact écologique à la mise en œuvre (déchets)...

Une ressource forestière à exploiter

Les forêts françaises possèdent une richesse écologique diversifiée permettant l'accueil de fonctions diverses. Élément fondamental de son environnement, l'Homme a fait de l'arbre un végétal productif jouant un rôle économique fort.

Chaque année, du bois est consommé pour de nombreuses industries (chimie, papetière, seconde transformation). Cependant, l'étude de la « *gestion forestière en France* », montre qu'il est nécessaire d'exploiter de manière plus intense et rationnelle les ressources. La forêt française est diversifiée et représente une ressource essentielle et insuffisamment exploitée.

Origine et labels

L'origine du bois doit être considérée avec une attention toute particulière. Il est donc conseillé de privilégier les filières locales, pour éviter les transports et favoriser les exploitations respectueuses des espaces forestiers. Cela permet de préserver les forêts primaires (en évitant les bois exotiques) et de participer à la gestion et au renouvellement des forêts locales.

À l'issue des grandes conventions environnementales des années 90, les filières forêt-bois-papier internationales et françaises soutenue par des associations, se sont mobilisées pour donner naissance en 1993 à FSC (Forest Stewardship Council) et en 1999 à PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières).

Ces systèmes définissent des règles de gestion durable de la forêt permettant de pérenniser les ressources forestières, de préserver la biodiversité, de garantir le respect de ceux qui

possèdent les forêts, y vivent et y travaillent. Cela permet aussi de maintenir un équilibre entre production, gestion, environnement et accueil des usagers.



Les Bois conseillés :

Afin d'éviter le traitement du bois, ceux-ci seront soigneusement choisis (Classes 3 et 4) en fonction de leur utilisation. Douglas et mélèze pour les extérieurs ; chêne et châtaignier pour les intérieurs. Il s'agit de bois provenant de France, le plus proche possible du lieu de construction et qui ont été produit dans le respect de l'environnement.

Le Douglas

Le douglas est un résineux de l'ordre des conifères, de la famille des Pins et appartenant à la sous-famille des Abiétinoïdées.

Les premières utilisations du Douglas en France remontent au milieu du XIX^{ème} siècle (1842) dans les parcs et jardins. Aujourd'hui il est produit à 70% par 5 régions (le Limousin, la Bourgogne, le Rhône-Alpes, l'Auvergne et les Midi-Pyrénées). En dépit de sa jeunesse et des effets de la tempête de 1999, la douglasaie française présentait en 2004, un volume sur pied d'environ 62 millions de m³, pour un accroissement biologique annuel supérieur à 5 millions de m³.

Le Mélèze

Le mélèze est un résineux qui croît dans les Alpes entre 1400 et 2400 m. On le rencontre essentiellement dans le Briançonnais, le Queyras, l'Ubaye, le Dévoluy et le Mercantour. Avec le cyprès chauve, c'est le seul résineux d'Europe qui perd ses aiguilles en hiver.

Il s'agit d'un bois tendre qui se travaille assez facilement. Imputrescible, il est traditionnellement utilisé pour les toits de maison (en bardeaux de mélèze) ou les gouttières et en général pour les maisons très exposées aux intempéries. Il est essentiellement utilisé pour le bardage et le platelage.

Le Chêne pédonculé

Le chêne pédonculé est l'arbre le plus typique de nos forêts. La France en est le second producteur mondial et on le rencontre partout, sauf sur le pourtour méditerranéen et les Alpes du Sud. Le bois de chêne s'avère dur et résistant ; il est apprécié pour la fabrication des parquets, des tonneaux, des escaliers et des meubles. À savoir : "**le chêne commun**" est une appellation commerciale qui regroupe les bois du chêne rouvre et du chêne pédonculé, très difficiles à distinguer.

Le Châtaignier

Présent dans toute l'Europe, ce bois est proche du chêne, facile à travailler et résistant sous l'action de l'air et de l'eau grâce à une forte teneur en tanin. Il est généralement utilisé pour les menuiseries extérieures et intérieures.

Un bois naturellement imputrescible, un choix de finition et puis c'est tout.

Comme le choix du bois se porte sur un bois naturellement imputrescible nous ne nous attarderons pas sur le thermo-traitement et l'oléothermie qui sont des traitements naturels pour des bois qui ne sont pas naturellement imputrescible.

Tout d'abord, il faut bien avoir conscience que le bois est un matériau résistant aux saisons mais qu'il est vivant. Ainsi, son aspect visuel changera naturellement de teinte pour tendre vers un gris. Ici plusieurs choix s'offrent à vous :

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre naturellement vers le gris.**

Dans ce cas, aucune finition n'est nécessaire, le temps se chargera de tout.

- **Vous souhaitez avoir un vieillissement naturel du bois, pour tendre vers le gris, mais sans avoir à attendre les changements de teinte.**

Dans ce cas, il vous faudra appliquer une huile de prégrisaillement. Cette huile a un effet de saturation et permet d'anticiper le changement de teinte naturel du bois. La teinte obtenue s'effacera progressivement pour laisser place à la teinte naturelle du bois.

- **Vous ne souhaitez pas avoir un bois qui tend vers le gris.**

Dans ce cas deux solutions, soit vous faites le choix de la peinture, soit vous faites le choix de l'huile végétale pigmenté avec des minéraux.

Avantage de la peinture. Elle forme un film sur le bois et est plus couvrante. De plus, elle masque les marques de singularité du bois, si cela est votre choix.

Inconvénient de la peinture. Elle masque les marques de singularité du bois qui peuvent être esthétiquement appréciables. Lors du ravalement de façade un égrenage voire un ponçage sera nécessaire pour appliquer la nouvelle couche de peinture.

Avantage de l'huile. Elle est sans composés organiques volatiles (COV) et est donc écologique. Elle ne nécessite qu'un entretien minime par l'application d'une nouvelle couche d'huile tous les 5 à 10 ans en fonction de l'exposition de la façade. Elle ne nécessite donc pas de ponçage et elle se réapplique directement sur la façade, l'huile se chargera ensuite de nourrir le bois là où cela est nécessaire.

Inconvénient de l'huile. La façade demandera peut-être un entretien plus fréquent qu'une peinture si vous souhaitez conserver une teinte particulière pour que le bois ne tende pas vers le gris. Il ne faut oublier que le bois est vivant et qu'il se nourrit de l'huile qui le recouvre.

- **Vous avez opté pour un grisaillement naturel, mais vous changez d'avis.**

Il faut savoir que le grisaillement naturel du bois peut être gommé à tous moment. Pour cela vous pouvez utiliser un dégriseur pour que le bois reprenne sa teinte initiale. Ensuite, vous avez la possibilité de faire une finition couleur soit avec une peinture soit avec une huile.

8- Marge de recul par rapport aux sentiers

Une marge de recul de 5 mètres est créée de part et d'autre des sentiers dont les noms suivent :

- Sentier de l'Acqueduc.
- Sentier des Billeries.
- Sentier des Blancs Manteaux.
- Sentier du Chemin de Fer.
- Sentier de la Courre aux Lièvres.
- Sentier de l'Echaudé.
- Sentier de l'Egypte.
- Sentier de la Fontaine Garelle.
- Sentier des Germandeaux.
- Sentier du Grand Rû.
- Sentier du Grand Sentier.
- Sentier des Jardins de Mons.
- Sentier de l'Ancien Petit Mons.
- Sentier de la Muette.
- Sentier de l'Orge Val.
- Sentier de la Petite Muse.
- Sentier des Rossignols.
- Sentier de Saint-Denis.
- Sentier de Taillefer.
- Sentier des Terriers.
- Sentier des Trois Ormes.

Cette règle prévaut sur les règles d'alignement des zones concernées.