



# CLUB COPRO – ATELIER N°5

« La gestion des espaces verts en domaine privé »

Mardi 03 juin 2025

# Déroulé

- 1. Démarche du Club Copro**
- 2. Cadre réglementaire et rappels**
- 3. Bonnes pratiques pour l'entretien des espaces verts**
- 4. Aide communale à l'achat d'un récupérateur d'eaux pluviales**

## 1. Démarche du Club Copro

Ambition de la Ville : fournir aux copropriétés des informations régulièrement recherchées sur différents sujets en lien avec la thématique du développement durable.

### Objectifs visés :

- Former et informer les copropriétaires vincennois sur diverses thématiques du développement durable
- Faciliter les démarches des copropriétés auprès des services de la Ville
- Mieux comprendre les problématiques des copropriétés
- Favoriser les échanges entre copropriétaires
- Permettre aux copropriétés d'identifier les personnes ressources mobilisables pour se faire accompagner



**Fiches thématiques** sur le site Internet : <https://www.vincennes.fr/developpement-durable/club-copro>

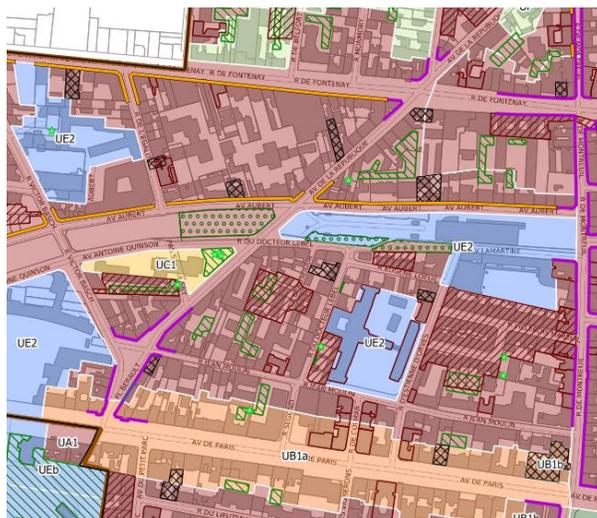
## 2. Cadre réglementaire et rappels

Depuis 2022, le PLU fixe **des règles particulièrement protectrices pour les espaces verts et les arbres**. Cette réglementation est restituée dans le PLUi, approuvé par le Territoire Paris Est Marne & Bois le 12 décembre 2023.

**Quels sont les documents réglementaires qui s'appliquent ?**

- Code civil
- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Plan de zonage\_PLUi



Plan de zonage du patrimoine bâti et paysager\_PLUi



## Quelles obligations dans le domaine privé?

### ➤ Un traitement qualitatif des espaces non bâtis

- Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et d'un seul tenant. L'usage de matériaux drainants devra être privilégié.
- La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- Sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

### ➤ Une surface minimum d'espaces verts :

La parcelle doit être aménagée en espaces verts, selon les zones urbaines :

- 20% minimum à 50% minimum (secteur aux abords du bois) de la superficie du terrain (15% dans certains cas)

La parcelle doit être aménagée en pleine terre sur :

- 5 % minimum (terrains < 400 m<sup>2</sup> 10% dans les autres cas) à 30% minimum (secteur pavillonnaire)

### ➤ Gestion des eaux pluviales à la parcelle

- Réseaux séparatifs (EU//EP).
- Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées (en cas de travaux réalisés), contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

➤ Des espaces au caractère écologique renforcé :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain en surfaces éco-aménagées
- Le coefficient de biotope doit être au moins égal à 0,2.

**Qu'est-ce qu'une surface éco-aménagée?**

*Surface végétalisée ou favorable à l'écosystème dans le contexte d'un projet de construction*

**Comment calculer le coefficient de biotope (CBS) ?**

*CBS = surface éco-aménageable (intégrant un ratio de valeur\*) / surface de la parcelle*

➤ Des essences réglementées

- Essences locales et à faible caractère allergène à privilégier
- Essences invasives sont proscrites.

**Comment choisir les essences à planter?**

*Planter local en Île-de-France : <https://www.arb-idf.fr/nos-travaux/publications/plantons-local-en-ile-de-france-2019/>*

*Liste en annexe du PLUi : [https://www.parisestmarnebois.fr/sites/default/files/2023-12/5-12-4-13\\_VINCENNES.pdf](https://www.parisestmarnebois.fr/sites/default/files/2023-12/5-12-4-13_VINCENNES.pdf)*

*Les différents types de surfaces favorables à la nature, pondérés par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale*



*\*exemples de ratio de valeur servant au calcul du CBS*

Près de **250 arbres** (isolés ou groupés) sont protégés « remarquables » pour leurs qualités intrinsèques ou par leur contribution au paysage urbain vincennois.

➤ Préserver le patrimoine arboré

- L'abattage, l'élagage est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité, ou expertise phytosanitaire.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du tronc.
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au niveau du tronc.
- Mouvement de terre interdit dans le périmètre.
- Si abattage, une compensation est exigée sur le terrain : arbre au développement équivalent et si possible de même essence.



Extrait du PLUi : patrimoine arboré identifié



*En cas d'infraction, des sanctions particulières du code de l'environnement sont prévues, ainsi abattre ou tenter d'abattre un arbre protégé sans autorisation peut entraîner 3 ans d'emprisonnement et 150 000€ d'amende*

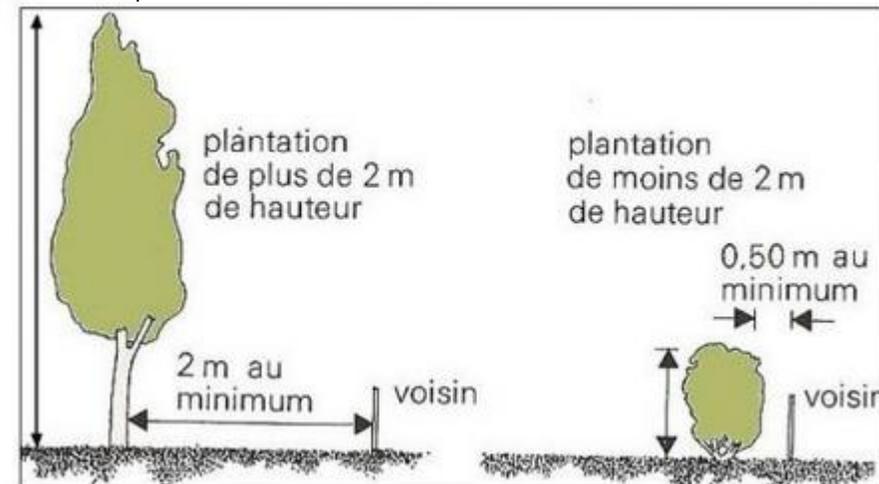


➤ Distance règlementaire entre deux propriétés

En application du code civil (article 671) :

- Les plantations dont la hauteur > 2 mètres, un retrait de 2 mètres de la limite s'impose.
- Les plantations dont la hauteur < 2 mètres, un retrait de 50 cm de la limite s'impose.
- Pour les plantations en espaliers : sont autorisées sans dépasser la crête du mur.

Schéma explicatif de l'article 671 du Code Civil



**Exception** : en vertu d'un usage parisien, reconnu par la jurisprudence, aucune distance n'est imposée pour les plantations d'arbres, d'arbrisseaux et d'arbustes jusqu'à l'extrême limite des jardins.



**Si cet usage n'est pas contestable, il appartient toutefois aux propriétaires des arbres de ne pas causer de gêne à leurs voisins.**



### 3. Bonnes pratiques pour l'entretien des espaces verts

**Choix et entretien des plantes** : adaptées au climat, au sol, à l'exposition. Penser la plante à sa taille « adulte » avec un minimum d'interventions humaines sur son développement.

Certaines plantes gélives devront être protégées en hiver : utilisation d'un voile d'hivernage ou pots mis à l'abri.  
Arrosages fréquents lors de la 1<sup>ère</sup> année pour favoriser sa reprise. *1 binage = 2 arrosages*

Elagage d'arbre et taille d'arbuste : en dehors de la période de nidification (de septembre à mars).

**Tonte des pelouses** : méthode mulching pour réduire les coupes de tonte et enrichissement du sol.  
Attention toutefois au risque de feutrage.

**Paillage et compostage** : adopter le paillage pour protéger les végétaux des bioagresseurs, conserver l'humidité afin de réduire les arrosages, limiter la pousse des adventices. *Différents types, différentes ambiances !*



**Gestion des déchets verts** : interdiction de brûler les déchets verts à l'air libre.

Utilisation d'un composteur (demande de composteur gratuit auprès de l'EPT PEMB), méthode de broyage, dépose en déchetterie du territoire. *Déchet* → *Atout*

**Interdiction des pesticides** : depuis 2010, Vincennes est devenue « zéro phyto » (sept ans avant la loi Labbé), utilisation de produits écologiques et d'auxiliaires.



## Désimperméabilisation et Amélioration du Sol

**Désimperméabilisation** : approche visant à améliorer la gestion de l'eau en essayant de rétablir son cycle naturel et réduire certains des impacts environnementaux liés au changement climatique en cours.

➡ Remplacement des surfaces imperméables par des surfaces perméables, déconnexion des eaux pluviales du réseau public et désengorgement ce dernier.

Avantages :

- Réduction du risque d'inondation et de débordement des stations d'épuration dans les fleuves et rivières,
- Préservation des ressources naturelles (eau et sol),
- Réintroduction de la nature et de la biodiversité en ville, etc.

Résultats :

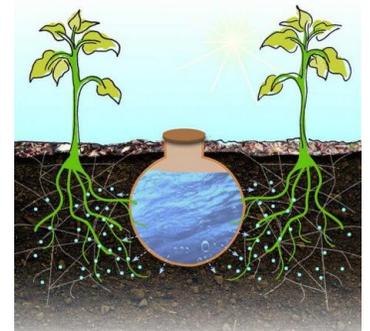
- Amélioration de l'esthétisme de l'espace public et du cadre de vie des citoyens,
- Meilleur accès à la nature et bienfaits sur la santé par l'absorption d'une partie de la pollution de l'air et du sol,
- Diminution des effets d'îlot de chaleur urbain, par l'évapotranspiration des végétaux qui rafraîchit l'air ambiant, etc.



## Réduction de la Consommation d'Eau

Afin d'améliorer sa consommation et donc sa gestion de l'eau, il est préconisé (liste non exhaustive) :

- **d'arroser son jardin tôt le matin ou en soirée.** En effet, l'action de chaleur étant moins forte qu'en pleine journée, l'eau sera moins soumise à l'évaporation. La mise en place de paillage sur les pieds des végétaux permet également de conserver plus longtemps l'humidité et ainsi limiter les chocs hydriques des plantes.
- **d'installer des récupérateurs d'eau** et de les raccorder sur les descentes d'eau pluviales des toitures afin de constituer une réserve dédiée à l'arrosage des espaces verts.
- **de récupérer, dans un seau, l'eau qui coule** pour laver ses légumes ainsi que leurs eaux de cuisson pour arroser les plantes. Cette méthode permet également de fertiliser les sols.
- **d'utiliser des oyas** (également appelés ollas) qui sont des pots écologiques en argile enterrés près des plantes, que l'on remplit d'eau. Grâce à la microporosité des pots en argile, l'arrosage est constant et sans excès.



## 4. Aide communale à l'achat d'un récupérateur d'eaux pluviales

Le Conseil municipal du 13 avril 2023 a adopté un dispositif d'**aide financière locale** afin de soutenir et encourager l'achat de récupérateurs d'eaux pluviales des particuliers et copropriétaires.

### Qui est concerné ?

Les propriétaires, copropriétaires ou locataires (sous *certaines conditions fixées dans le règlement d'attribution*) justifiant d'une adresse à Vincennes.

### Quel type de récupérateur ?

Deux types de capacité différentes :

- un volume inférieur à 5 m<sup>3</sup> pour une cuve enterrée
- un volume inférieur à 3 m<sup>3</sup> pour une cuve aérienne.



L'aide ne concerne que les dépenses liées à l'achat du récupérateur et de ses accessoires (*hors travaux d'installation*). Le pourcentage de participation est fixé à **30 %** du montant TTC des acquisitions, *sur présentation de justificatifs*.



**Règlement d'attribution de l'aide et formulaire de demande en ligne sur [vincennes.fr](http://vincennes.fr)**

**Merci de votre attention**