

COMMUNE DE VERT SAINT DENIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°4

REGLEMENT

Approuvé le 14 décembre 2020

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **p. 3**

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p. 6**

Chapitre I	- Dispositions propres à la zone UA	p. 7
Chapitre II	- Dispositions propres à la zone UB	p. 21
Chapitre III	- Dispositions propres à la zone UC	p. 30
Chapitre IV	- Dispositions propres à la zone UD	p. 42
Chapitre V	- Dispositions propres à la zone UE	p. 55
Chapitre VI	- Dispositions propres à la zone UF	p. 66
Chapitre VII	- Dispositions propres à la zone UG	p. 72
Chapitre VIII	- Dispositions propres à la zone UH	p. 83
Chapitre IX	- Dispositions propres à la zone UR	p. 92
Chapitre X	- Dispositions propres à la zone UXa	p. 97
Chapitre XI	- Dispositions propres à la zone UXb	p. 105
Chapitre XII	- Dispositions propres à la zone UY	p. 114

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES **p. 119**

Chapitre I	- Dispositions propres à la zone AUx	p. 120
Chapitre II	- Dispositions propres à la zone AU	p. 132
Chapitre III	- Dispositions propres à la zone A	p. 142
Chapitre IV	- Dispositions propres à la zone N	p. 149

ANNEXE 1 - DEFINITIONS

p. 156

Accès et voie nouvelle

Alignement

Emprise au sol

Façade

Limite séparative et limite de fond de parcelle

Ouvertures créant des vues

Voies privées

Véranda

ANNEXE 2 – STATIONNEMENT VELO

p. 159

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation »

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vert Saint Denis.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

3 - rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 09 Novembre 2007).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- les changements de destination sont soumis à autorisation (permis de construire ou déclaration préalable).
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;

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

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UC, référencée au plan par l'indice UC ;
- la zone UD, référencée au plan par l'indice UD ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UF, référencée au plan par l'indice UF ;
- la zone UG, référencée au plan par l'indice UG ;
- la zone UH, référencée au plan par l'indice UH ;
- la zone UR, référencée au plan par l'indice UR ;
- la zone UXa, référencée au plan par l'indice UXa ;
- la zone UXb, référencée au plan par l'indice UXb ;
- la zone UY, référencée au plan par l'indice UY ;

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

- la zone AUx, référencée au plan par l'indice AUx ;
- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatre sections et seize articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- * zone UA : centre bourg
- * zone UB : Grand Village
- * zone UC : secteurs pavillonnaires divers
- * zone UD : hameaux de Pouilly Le Fort et du Petit Jard
- * zone UE : ancienne ZAC de la Ramonerie
- * zone UF : réservée aux équipements collectifs d'intérêt général
- * zone UG : ancienne ZAC de la Vallée de Bailly
- * zone UH : terrains de l'ancien lotissement « Le Clos Bailly »
- * zone UR : réservée aux infrastructures autoroutières
- * zone UXa : zone d'activités
- * zone UXb : zone d'activités
- * zone UY : emprises ferroviaires

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS
TITRE II
CHAPITRE I - ZONE UA
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant au centre ancien de VERT-SAINT-DENIS.

Elle présente un caractère dense, et les constructions sont de type villageois généralement édifiées en ordre continu. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone est concernée par un périmètre de protection dû à l'église, classée à l'inventaire des monuments historiques.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Elle est divisée en deux secteurs : UAa et UAb.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et N°3 complètent le règlement de la zone UA.

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UA ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'activités artisanales sauf cas visés à l'article UA.2.
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- les activités telles que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les carrières.
- Les hébergements hôteliers et unités d'hébergement

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logements sociaux répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouveau Urbain.
- L'extension, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU approuvé le 24 06 2005, des bâtiments à usage d'activités artisanales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la surface de plancher finale n'excède pas 500 m² et qu'il ne s'agisse pas d'une installation classée soumise à autorisation.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- En application de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux (principes d'implantation, de volumétrie et de matériaux) ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

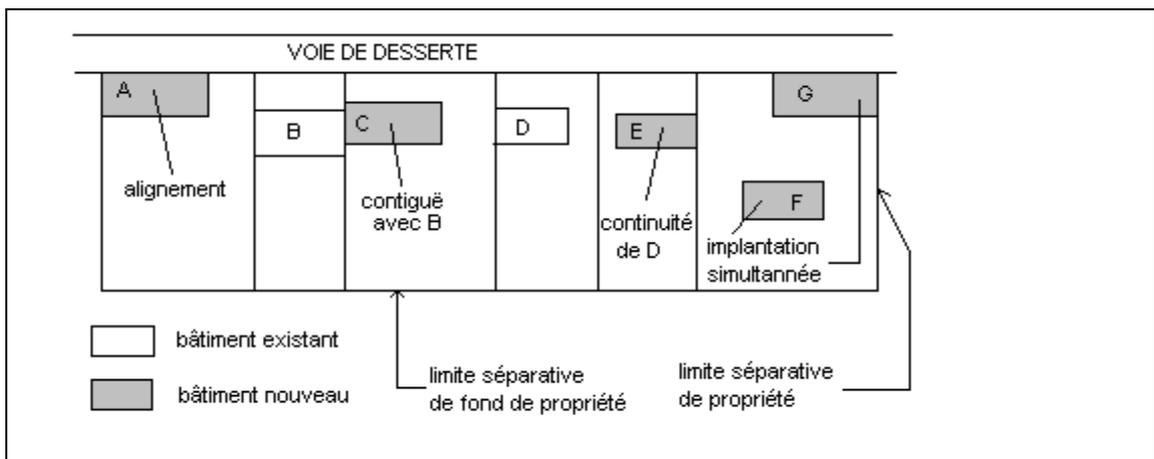
Pour le calcul des marges de reculement maxima et minima imposées aux constructions :

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérés comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article 3.

Dans le secteur UAa :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions principales devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement, si :
 - * la construction nouvelle est implantée en continuité ou contiguë à une construction existante (une variation cependant de + ou - 2 mètres est tolérée) située ou non sur la même unité foncière ;
 - * ou si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière ;



En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

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

Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions sont autorisées si les règles de clôtures définies à l'article UA.11 sont respectées pour garantir la continuité visuelle de l'alignement.

Dans le secteur UAb :

Les constructions principales devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait de 10 mètres maximum de l'alignement

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1/ Pour le calcul des marges de reculement maxima et minima imposées aux constructions:

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article 3.

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

2/ **Dans une bande de 20 mètres** comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative latérale en respectant le principe de continuité du bâti existant,

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :

- 1* soit en retrait des limites séparatives latérales,
- 2* soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

3/ **Au-delà de la bande des 20 mètres**, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf :

- s'il s'agit d'une annexe isolée ou d'une piscine,
- s'il s'agit d'une extension d'une construction existante.

4/ En cas de retrait la marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie:-

Dans le secteur UAa :

- la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade-sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Dans le secteur UAb :

- la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées,
- les surélévations lorsque le rez-de-chaussée est déjà en limite séparative.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Cette distance pourra être réduite à 5 mètres au moins entre deux façades aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les piscines et constructions annexes de moins de 10m² et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50 % de la superficie de la propriété, à l'exception des programmes de constructions de logements comportant des logements locatifs sociaux, pour lesquels l'emprise au sol (y compris les annexes) ne pourra excéder 75 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions pourra être surélevé de 60 cm maximum au-dessus du niveau de la rue.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les extensions principalement en produit verrier (type véranda) sont autorisées uniquement en partie arrière (côté opposé à la rue) de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

Dans le secteur UAb :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions neuves d'expression « contemporaine ».

2 - Toitures

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

a) Pentes

Les constructions nouvelles devront être couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 40 et 45°. Elle ne comportera aucun débord sur les pignons et la saillie à l'égout sera inférieure à 20 cm.

Pour les extensions dont la largeur n'excède pas 3m de large, **et les constructions** isolées de moins de 20 m² de superficie et de moins de 3m de hauteur, les toitures à un seul versant sont autorisées ; la pente sera de 20° au minimum.

Pour les annexes (constructions indépendantes du bâtiment principal d'une surface inférieure à 30 m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres) contiguës à une construction existante sur une parcelle voisine, les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 30° sont autorisées à condition que le faîtage soit situé sur la limite séparative et que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.

Cette règle ne s'applique pas :

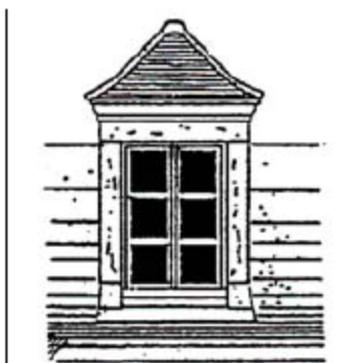
- aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux extensions en produits verriers (type véranda) ;
- aux constructions existantes dont la charpente, par sa pente et ses caractéristiques techniques, n'est pas compatible avec la pose de tuiles plates ;
- aux extensions, si la construction principale est en tuile mécanique.

b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes d'1,20 m maximum de largeur d'ouvertures (fenêtre) ou des châssis de toit de dimensions plus hautes que larges. La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les ouvertures seront axées dans la mesure du possible sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Seules les lucarnes ci-après représentées sont autorisées (cf. croquis) : lucarnes à 3 versants maçonnés ou charpentés, lucarnes à deux versants maçonnés.



Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

c) **Matériaux**

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile plate à recouvrement, de couleur brun rouge vieillie, dont le nombre sera au minimum de 60-80 au m².

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux extensions en produits verriers (type véranda) ;
- aux constructions existantes dont la charpente, par sa pente et ses caractéristiques techniques, n'est pas compatible avec la pose de tuiles plates ;
- aux extensions, si la construction principale est en tuile mécanique.

Dans les deux derniers cas, sont seules autorisées les tuiles mécaniques plates.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

Les murs seront soit en pierres soit couverts d'enduit lissé, gratté ou taloché. Leur couleur sera "ton pierre", de tonalité beige.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés seront de même type que la construction principale. Cependant, les abris de jardin de moins de 12 m² peuvent être en bois.

Les linteaux de bois apparents sont interdits, sauf en cas de réhabilitation s'ils existent déjà.

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

Les menuiseries (volets et portes) seront de couleur blanc cassé, vert foncé ou marron foncé, brun, gris, vert gris, lie de vin, gris bleu.

Les volets et les persiennes seront à barres, sans écharpe.

4 - Clôtures

Les clôtures au long des voies seront constituées :

- soit par un mur de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché); le mur devra obligatoirement comporter un chaperon en tuiles, en pierres ou en briquettes. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,70 m et 2,20 m.
- soit par un soubassement maçonné en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché), représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté de grilles à simple barreaudage vertical. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,70 m et 2,20 m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées et si nécessaire d'un grillage galvanisé.

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

Quelle que soit sa construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails seront de forme rectangulaire, en bois plein, ou métallique à barreaudage vertical. Dans ce cas, il est admis un soubassement plein.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

5 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou aménagement de constructions existantes entraînant la création de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitations existantes, à condition :

Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,

- * et qu'il n'y ait pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement existant.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP par logement et 2 places par logement au-delà.

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Restaurant :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune

ARTICLE UA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 20% de la surface totale du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par 75 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du secteur nord-ouest limitrophe du centre, réalisé sous forme d'opérations d'ensemble qui couvrent l'ensemble dit de "Grand Village".

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UB ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les extensions pour un usage d'habitat, de service, de bureau ou de profession libérale uniquement sur pignon des bâtiments existants
- les abris de jardin en bois d'une surface de plancher maximum de 6 m².
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement des bâtiments existants à usage de commerce.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus.

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

- Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

Réseaux divers

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de reculement existante.

Les extensions sont uniquement autorisées sur pignon des bâtiments existants

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites.

En cas de retrait la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement entre tout point d'une baie vitrée (châssis de toit compris) au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété sont autorisées à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres. Cette distance pourra être réduite à 5 mètres au moins entre deux façades aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes,
- les piscines.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques comme les cheminées.

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 m comptés à partir du niveau de la rue.

Les abris de jardin en bois sont limités à 2.50 m de hauteur totale.

Le nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables est limité à trois soit R + 1 + Combles

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UB.1 ne pourra être surélevé de plus de 0,20 mètre au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

L'une des caractéristiques essentielle des constructions est la suivante : style régional dit « Ile de France, XVIII siècle ».

Les extensions ne sont pas autorisées en avant de la façade principale du bâtiment.

Les extensions en produit verrier (type véranda) sont interdites.

Les extensions situées en façade arrière de l'habitation sont autorisées. Elles seront réalisées selon les prescriptions suivantes :

- soit en prolongement de la toiture existante par un matériau ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise. L'éclaircissement éventuel sera assuré par des châssis de toit. La somme des largeurs des châssis de toit ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la terrasse à couvrir.
- soit sous la forme d'une façade maçonnée, l'éclaircissement étant assuré par des fenêtres.

Les parties latérales seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise. Les matériaux composant l'extension (murs, toiture, menuiseries) seront identiques de nature et de teinte à ceux de la construction existante.

2 - Toitures

a) Pentes

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

La ligne principale de faîtage des extensions sera parallèle à l'existant.

Les constructions nouvelles devront être couvertes par une toiture, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera au moins égale à 35°. Elle ne comportera aucun débord sur les pignons. La largeur d'ouverture des lucarnes (fenêtre) ne devra pas dépasser 1.20m.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et garage collectifs.

b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ou par des châssis de toit.

Les châssis de toit ne sont pas admis dans le quart supérieur de la toiture.

c) Matériaux

Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoise ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur (noire bleutée) de l'ardoise.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

La couleur des matériaux de parement sera blanche.

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

Les menuiseries extérieures seront de couleur gris clair ou vert foncé pour les volets et noir, gris clair ou vert foncé pour les portes de garage ; la couleur sera unique par unité d'habitation. Les menuiseries extérieures seront de couleur blanche pour les fenêtres et portes d'entrée. Les volets seront persiennés.

4 - Clôtures

- en bordure des emprises publiques, les clôtures seront composées de haies de végétaux d'une hauteur n'excédant pas 50 cm (doublées éventuellement de grillage plastifiée couleur verte, hauteur 50 cm maximum) ;
- en limite séparative, les clôtures seront constituées de haies de végétaux d'une hauteur maximum de 1,80 m (doublées éventuellement de grillage plastifié couleur verte, hauteur maximum 1,80 m).

5 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitations existantes, à condition :

- * Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,
- * et qu'il n'y ait pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement existant.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et

de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation

Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP et 2 places au-delà.

Constructions à usage de bureaux et de services

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

La marge de reculement prévue à l'article UB.6 sera traitée en jardin d'agrément.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de

chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone couvre le tissu pavillonnaire existant et quelques activités. Ce tissu formé par des opérations groupées ou lotissements est essentiellement occupé par des constructions individuelles et des équipements collectifs d'accompagnement.

Elle est divisée en trois secteurs :

- UCa correspond à une opération ancienne, le Champ Grillon, dont l'évolution implique l'application de règles plus souples que dans le reste de la zone UC,
- UCb correspond principalement aux opérations groupées les plus récentes, les "résidences" : les Haies Fleuries, la Butte aux Fèves, le Ruisseau, le Pré aux Canaux, les rues Jean Rostand et Plat d'Etain, les Hauts de la Butte aux Fèves, Bois Plaisance, dont l'évolution devra respecter le parti d'aménagement pris à leur création.
- UCc correspond à des opérations diverses dont la cohérence globale doit être maintenue.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19: qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 complète le règlement de la zone UC.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UC ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, forestières et agricoles.
- Les entrepôts.
- Les hébergements hôteliers et les unités d'hébergement.
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les activités tels que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les carrières.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logements sociaux répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

En cas de création d'une voie nouvelle privée ou publique se terminant en impasse, une placette de retournement suffisamment dimensionnée devra être prévue pour le retournement des véhicules de la protection civile et le ramassage des déchets.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci

pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour le calcul des marges de reculement imposées aux constructions :

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article 3.

Sauf à l'intérieur de l'OAP n°1 et à l'exception des annexes (surface inférieure à 30 m² et hauteur inférieure à 4 mètres) et des extensions de bâtiments existants, les constructions nouvelles devront être implantées :

- en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 m
- dans une distance maximale de 25 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées,

Les extensions et annexes entre le corps d'un bâtiment principal et la voie publique sont interdites si le projet est de nature à réduire la distance minimale de recul imposée précédemment, soit 4 mètres. En cas d'extension en produit verrier (type véranda) cette distance est portée à 8 m de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, le recul de 8 m n'est imposé que par rapport à la voie de desserte, pour les autres voies la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait.

En façade sur la R.D.306, la marge de reculement des bâtiments aura une profondeur au moins égale à 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions nouvelles ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres, mesurée de part et d'autre des berges du ru de Balory.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les parties des constructions sans aucun appui au sol et ne créant pas de surface de plancher,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant les règles suivantes :

- pour les unités foncières qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 12 mètres, implantation sur au moins une limite séparative latérale,
- pour les unités foncières qui présentent une façade sur rue supérieure à 12 m implantation possible sur une limite séparative latérale

En cas de retrait la marge de reculement par rapport aux limites séparatives est définie ainsi :

Dans l'ensemble de la zone :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la

limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 4 mètres s'il s'agit :

- . d'une véranda constituée uniquement d'un rez-de-chaussée,
- . à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Dans le secteur UCa :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres ; cette distance peut être réduite à 4 mètres s'il s'agit :
 - . d'une véranda constituée uniquement d'un rez-de-chaussée,
 - . à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

- En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Les extensions des constructions existantes situées à moins de 2,5 m des limites séparatives seront autorisées si cette extension n'est pas de nature à réduire la distance existante entre la construction et la limite séparative.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété sont autorisées à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres. Cette distance pourra être réduite à 5 mètres au moins entre deux façades aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la distance entre une construction principale et une annexe isolée,
- la distance entre un bâtiment principal et une piscine,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne pourra dépasser 50% de la surface de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 11 mètres comptés à partir terrain naturel.

Lorsqu'une extension est implantée sur une limite séparative, la hauteur maximale de cette extension ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions autres que les annexes ne pourra pas être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du niveau de la rue. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour une extension d'une construction existante dont le rez-de-chaussée est déjà situé à plus de 0.60 m du niveau de la rue. Dans ce cas, le niveau de l'extension ne pourra excéder celui de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

2 - Toitures

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

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sauf si le projet permet une orientation des pièces de vie au sud.

a) Pentes

Les constructions nouvelles devront être couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

. Pour les garages accolés à la construction principale, pour les extensions dont la largeur n'excède pas 3 mètres, et les constructions isolées de moins de 20 m² de superficie et de moins de 3 mètres de hauteur, les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 20° sont autorisées.

. Pour les abris de jardin en bois d'une surface au sol de moins de 20 m² il n'est pas fixé de règle de pente. La couverture de ceux-ci sera en tuiles ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou en bardeau bitumineux type « shingle ».

. Pour les annexes (constructions indépendantes du bâtiment principal d'une surface inférieure à 30 m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres) contiguës à une construction existante sur une parcelle voisine, les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 30° sont autorisées à condition que le faîtage soit situé sur la limite séparative et que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.

. Pour les extensions n'excédant pas 20 m², les toitures terrasses d'agrément accessibles seront autorisées en façade arrière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- les extensions de type véranda ou si le bâtiment initial est déjà en toiture terrasse.

b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées, dans la mesure du possible, sur le percement des baies de l'étage inférieur.

c) Matériaux

Les toitures à pentes (sauf vérandas) seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés auront le même aspect que la construction principale ou en bois traité. Les constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m pourront être également en bois. Les extensions principalement en produit verrier (type véranda) sont autorisées. Les matériaux d'accompagnement seront particulièrement soignés et en harmonie avec l'habitation principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les enduits devront être de préférence grattés ou talochés ou de même type que la construction principale.

4 - Clôtures

Les clôtures sur voie de desserte seront constituées :

- soit d'un mur plein maçonné couvert par un enduit ;
- soit d'éléments en bois, métalliques ou en PVC pouvant être disposés sur un soubassement maçonné de 0,80 m maximum de hauteur couvert par un enduit ;
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées et si nécessaire d'un grillage galvanisé.

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

Toujours en limite séparative, les murs (obligatoirement enduits) sont autorisés uniquement sur les limites de fonds de parcelles.

Quelle que soit sa construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur

présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

6 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées ou implantées de manière à ne pas être vues de la voie publique.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitations existantes, à condition :

- * Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,
- * et qu'il n'y ait pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UC.12 par logement existant.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de surface de plancher par logement et 2 places par logement au-delà.

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

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

Pour les opérations comportant plus de 2 lots constructibles, il sera en plus aménagé en dehors des lots, 2 places pour visiteurs par lot.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'activité tertiaire, profession libérale et de service :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune

ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 15 % de la surface totale du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Des haies ou massifs arbustifs pourront être substitués à ces plantations dans la limite des deux tiers du nombre d'arbres résultant du calcul précédent, à raison de 1 arbre pour 4 ml de haies ou 10 m² de massifs.

La marge de reculement prévue à l'article UC.6 sera traitée en jardin d'agrément.

Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 logements, 10 % au moins de la surface du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend les deux hameaux de POUILLY-LE-FORT et du PETIT JARD occupés par des constructions de type villageois.

Compte tenu du caractère rural dominant de ces deux hameaux, les exploitations agricoles pourront y être admises et celles qui existent déjà pourront se développer normalement.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4, N°5 et N°6 complètent le règlement de la zone UD.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UD ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'activités artisanales sauf cas visés à l'article UD.2.
- Les hébergements hôteliers et unités d'hébergement.
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les activités tels que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les carrières.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, des bâtiments à usage d'activités artisanales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la surface de plancher finale n'excède pas 500 m² et qu'il ne s'agisse pas d'une installation classée soumise à autorisation.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux (principes d'implantation, de volumétrie et de matériaux) ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Les bâtiments d'habitation et d'enseignement à construire dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques

du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

Aucun accès ne sera autorisé sur le chemin rural n° 9 dit « des Masures ».

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Pour le calcul des marges de reculement maxima et minima imposées aux constructions :

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article UD.3.

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement d'au moins 4 mètres et parallèlement à l'alignement.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UD.11.

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

Par ailleurs, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres, mesurée de part et d'autre des berges du Ru de Balory, et toute construction devra observer une marge de reculement d'au moins 30 m de profondeur par rapport à la limite d'emprise de la RD 305.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour le calcul des marges de reculement maxima et minima imposées aux constructions :

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article 3.

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

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives latérales,
- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative latérale,

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :
 - ⇒ soit en retrait des limites séparatives latérales,
 - ⇒ soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions devront être implantées en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. En cas de façade aveugle, cette distance peut-être réduite à 2,50 mètres.

Une extension pourra être implantée en limite séparative.

En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées,
- les surélévations lorsque le rez-de-chaussée est déjà en limite séparative
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété sont autorisées à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8 mètres. Cette distance pourra être réduite à 5 mètres au moins entre deux façades aveugles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la distance entre une construction principale et une annexe isolée,
- la distance entre un bâtiment principal et une piscine,

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes) ne pourra excéder 50% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UD.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions pourra être surélevé de 60 cm maximum au-dessus du niveau de la rue.

La hauteur maximale des extensions ne pourra pas excéder celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les extensions principalement en produit verrier (type véranda) sont autorisées uniquement en partie arrière (côté opposé à la rue) de la construction principale.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Pour tous les travaux concernant des bâtiments existants et des constructions neuves d'expression « contemporaine » pourront être mis en œuvre des matériaux tels que le zinc, le cuivre et le bois.

2 - Toitures

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

a) Pentes

Les constructions nouvelles devront être couvertes par une toiture à double versant dont la pente sera comprise entre 40 et 45°. Elle ne comportera aucun débord sur les pignons et la saillie à l'égout sera inférieure à 20 cm. En cas d'extension, la pente sera équivalente à celle de la construction existante.

Pour les extensions dont la largeur n'excède pas 3m de large, **et les constructions isolées** de moins de 20 m² de superficie et de moins de 3m de hauteur, les toitures à un seul versant sont autorisées ; la pente **sera** de 20° au minimum.

Pour les annexes (constructions indépendantes du bâtiment principal d'une surface inférieure à 30m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres), les toitures à un seul versant de pente au moins égale à 20° sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux extensions en produits verriers (type véranda) ;
- aux constructions existantes dont la charpente, par sa pente et ses caractéristiques techniques, n'est pas compatible avec la pose de tuiles plates ;
- aux extensions si la construction principale est en tuile mécanique.

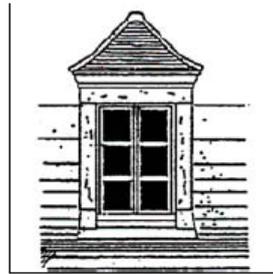
b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes d'1,20 m maximum de largeur d'ouvertures (fenêtre) ou des châssis de toit de dimensions plus hautes que

larges. La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les ouvertures seront axées dans la mesure du possible sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Seules les lucarnes ci-après représentées sont autorisées (cf. croquis) : lucarnes à 3 versants maçonnés ou charpentés, lucarnes à deux versants maçonnés.



Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

c) Matériaux

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile plate à recouvrement, de couleur brun rouge vieillie, dont le nombre sera au minimum de 60-80 au m².

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements publics ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux extensions en produits verriers (type véranda) ;
- aux constructions existantes dont la charpente, par sa pente et ses caractéristiques techniques, n'est pas compatible avec la pose de tuiles plates ;
- aux extensions si la construction principale est en tuile mécanique.

Dans les deux derniers cas, sont seules autorisées les tuiles mécaniques plates.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

Les murs seront soit en pierres soit couverts d'enduit lissé, gratté ou taloché. Leur couleur sera "ton pierre", de tonalité beige.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, les matériaux employés seront de même type que la construction principale. Cependant, les abris de jardin de moins de 20 m² peuvent être en bois

Les linteaux de bois apparents sont interdits, sauf en cas de réhabilitation s'ils existent déjà.

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

Les menuiseries (*volets et portes*) seront de couleur blanc cassé, vert foncé ou marron foncé, brun, gris, vert gris, lie de vin, gris bleu).

Les volets et les persiennes seront à barres, sans écharpe.

4 - Clôtures

Les clôtures au long des voies seront constituées :

- soit par un mur de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché); le mur devra obligatoirement comporter un chaperon en tuiles, en pierres ou en briquettes. La hauteur totale ~~du mur~~ de la clôture doit être comprise entre 1,70 m et 2,20 m.
- Soit par un mur bahut en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois ; la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,70 m et 2,20 m.
- Soit par des haies vives doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées et si nécessaire d'un grillage galvanisé.

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

Quelle que soit sa construction, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les portails seront de forme rectangulaire, en bois plein, ou métallique à barreaudage vertical. Dans ce cas, il est admis un soubassement plein.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

5 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

ARTICLE UD.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Il n'est pas fixé de règle pour les aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitations existantes, à condition :

- * Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements,
- * et qu'il n'y ait pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UD.12 par logement existant.

Le constructeur peut être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement jusque 40 m² de surface de plancher par logement et 2 places par logement au-delà

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune.

ARTICLE UD.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 15 % de la surface totale du terrain et comprendra au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE UD.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE V - ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone couvrant les terrains de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C) de la Ramonerie, déclarée achevée et ceux de la résidence « des marches de bréviande ».

Elle comprend trois secteurs :

- UEa, est moins dense et constitué de maisons individuelles.
- UEb, de densité plus élevée et regroupant les logements collectifs et les édifices publics, correspond à un îlot central de l'ancienne Z.A.C.,
- UEc, d'une densité proche du secteur UEb et correspondant à la résidence « des marches de bréviande ».

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UE ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôt, forestières et agricoles.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les hébergements hôteliers et unités d'hébergement.
- Les constructions à usage de restauration.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les activités tels que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les carrières.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire. Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 2,50 m.

Les extensions entre la façade et la voie publique sont interdites, à l'exception de celles sans aucun appui au sol et ne créant pas de surface de plancher.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait. Cependant, aucune extension de construction existante ne sera autorisée avec une implantation en limite séparative de propriété (même en cas de mur aveugle).

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite

séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 4 mètres s'il s'agit d'une véranda constituée uniquement d'un rez-de-chaussée; cette distance de 8 mètres peut également être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles

- En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées,
- les surélévations dont le rez-de-chaussée est déjà en limite séparative et si la construction de la parcelle voisine est également déjà sur cette même limite séparative.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8,00 mètres. Cette distance est réduite à 4,00 mètres entre une construction principale et une annexe.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne pourra dépasser 50 % de la surface de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles est mesurée à partir du terrain naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions autres que les annexes ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du niveau de la rue.

Pour le secteur UEa :

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 8.50 mètres.

Pour le secteur UEb :

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 13 mètres.

Pour le secteur UEc :

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions, annexes ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

2 - Toitures

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

a) Pentes

Les constructions nouvelles devront être couvertes par une toiture, composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 30 et 45°. En cas d'extension de toiture, la pente sera identique à celle de la toiture existante.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements publics
- aux constructions annexes de moins de 10 m² et aux vérandas,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Dans le secteur UEc :

Il n'est pas fixé de règle

b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées dans la mesure du possible sur le percement des baies de l'étage inférieur.

c) Matériaux

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile. Cette règle ne s'applique pas aux extensions en produits verriers (type véranda).

Dans la zone UEc les couvertures des carport seront réalisées par du polycarbonate alvéolaire (il est recommandé de prévoir une pente).

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes.

Les matériaux employés seront de même type et de même aspect que l'existant. Pour les constructions annexes isolées, ils seront de même type et de même aspect que la construction principale, ou en bois.

Les extensions en produit verrier (type véranda) sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les revêtements métalliques.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Dans les secteurs UEa et UEb

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Les clôtures en bordure du domaine public seront composées :

- soit de surfaces unies : maçonneries enduites, grillages doublés de haies vives ou grillage seul,
- soit de murets d'une hauteur au plus égal au 0.40 mètre surmontés d'un barreaudage en bois composite ou en métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive ; les enduits devront être grattés, talochés ou de même type que la construction principale.

Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage seront conservées.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Les clôtures en limite séparative sont constituées d'un grillage (possibilité d'un soubassement de 0,40 m de hauteur maximum) doublé d'une haie vive ou d'un grillage seul.

Par ailleurs, un mur écran en bois composite, PVC, Aluminium ou maçonnerie, d'une hauteur maximum de 1,80 m est autorisé à condition qu'il soit perméable à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

De même lorsqu'une façade de l'habitation principale est construite en limite de l'emprise d'une voie ou d'un chemin public, la construction d'un mur écran de mêmes caractéristiques est autorisée.

Dans le secteur UEc

Les parties avant des maisons donnant sur l'espace public doivent rester libres de clôtures afin de préserver le cadre paysager environnant.

A l'arrière des habitations, en limite séparative latérale il est accepté de prolonger le pare-vue par éléments préfabriqués en bois de 2 m maximum de hauteur. En limite séparative autre que latérale, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ou d'un mur écran en bois (hauteur maximum de 1,80 m).

5 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitation existantes :

- * s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- * et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UE.12 par logement existant.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Selon les dispositions de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP par logement et 2 places par logement au-delà.

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 à 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'activité tertiaire, profession libérale et de service :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune

ARTICLE UE.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE VI - ZONE UF

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements collectifs, notamment : éducatifs, culturels, sportifs etc...

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U.,-la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous condition sont interdites.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- En application de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n° 4.5 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

ARTICLE UF.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

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

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UF.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

Réseaux divers

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

ARTICLE UF.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci d'au moins 4 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. Lorsque les constructions s'implantent sur les limites séparatives, il s'agit obligatoirement de façade aveugle. En cas de retrait, un minimum de 2,50 mètres est imposé en cas de mur aveugle, et un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'équipement collectif ne doit pas excéder 15 mètres, et les constructions à usage d'habitation 11 mètres.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

ARTICLE UF.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UF.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UF.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE VII - ZONE UG

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone couvrant les terrains de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C) de la Vallée de Bailly déclarée achevée. Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone est divisée en deux sous-secteurs : UGa et UGb.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UG ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, forestières et agricoles.
- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles ne sont pas liées à du commerce alimentaire.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Les activités tels que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les carrières.
- Les hébergements hôteliers et unités d'hébergement à l'exception de ceux autorisés à l'article UG2.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, des bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales,

- L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, des bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la surface de plancher finale n'excède pas 300 m² et qu'il ne s'agisse pas d'une installation classée soumise à autorisation ;
- L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document, des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier et d'unités d'hébergement,
-
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UG.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UG.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UG.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 2,50 m, à l'exception des vérandas dont la façade vitrée doit respecter un recul de 4m minimum.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de

retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, leurs annexes accolées et les extensions pourront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

Les extensions des constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales seront obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement respectera les règles suivantes :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 4 mètres s'il s'agit d'une véranda constituée uniquement d'un rez-de-chaussée ; cette distance de 8 mètres peut également être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

En ce qui concerne les piscines, la distance du bassin par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 2.50 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes isolées,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à 8,00 mètres. Cette distance est réduite à 4,00 mètres entre une construction principale et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne pourra dépasser 50 % de la surface de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excédera pas 11 mètres comptés à partir du terrain naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions autres que les annexes ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du niveau de la rue.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des extensions, des annexes ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

2 - Toitures

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

a) Pentes

Les constructions d'habitation seront couvertes de toitures à double versant dont la pente sera comprise entre 30 et 45°. Dans le secteur UGa en cas d'extension de toiture, la pente sera identique à celle de la toiture existante. Dans le secteur UGb sont autorisées les extensions sous forme de toiture terrasse.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions à usage d'équipements publics ;
- aux constructions annexes et aux vérandas ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

b) Eclairage

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées dans la mesure du possible sur le percement des baies de l'étage inférieur.

c) Matériaux

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile. Cette règle ne s'applique pas aux extensions en produits verriers (type véranda).

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

3 - Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes.

En cas d'extension, les matériaux employés seront de même type et de même aspect que l'existant. Pour les constructions annexes (isolées ou accolées), elles seront de même type et de même aspect que la construction principale, ou en bois.

Les extensions en produit verrier (type véranda) sont autorisées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les revêtements métalliques.

4 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Le long de l'avenue du Bois Vert, les clôtures en bois seront conservées.

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m. Le long de l'avenue du Bois Vert cette hauteur pourra être portée à 2 m.

Les clôtures en bordure du domaine public seront composées :

- soit de surfaces unies : maçonneries enduites, grillages doublés de haies vives ou grillage seul.
- soit de murets d'une hauteur au plus égale à 0.80 mètre surmontés d'un barreaudage en bois, PVC ou en métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive ; les enduits devront être grattés, talochés ou de même type que la construction principale.

Les clôtures végétales éventuellement doublées d'un grillage seront conservées.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées et si nécessaire d'un grillage galvanisé.

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

De même lorsqu'une façade de l'habitation principale est construite en limite de l'emprise d'une voie ou d'un chemin public, la construction d'un mur écran de mêmes caractéristiques est autorisée.

5 - Dispositions diverses

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

ARTICLE UG.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

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

doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitation existantes :

- * s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- * et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UG.12 par logement existant.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé une place de stationnement jusqu'à 40 mètres carrés de SP par logement et 2 places par logement au-delà.

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévues dans la construction.

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

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'activité tertiaire, profession libérale et de service :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce et d'artisanat :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier et d'unités d'hébergement :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou unité d'hébergement et 2 places pour le personnel.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif :

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et la surface devant être affectée au stationnement des cycles non motorisés doivent être déterminés en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

En fonction du nombre et du type d'utilisateurs et de la localisation sur la commune

ARTICLE UG.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE UG.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UG.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE VIII – ZONE UH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone couvrant les terrains de l'ancien lotissement « Le Clos Bailly » dont la cohérence globale doit être maintenue.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone UH ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des usages visés à l'article 2.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions abritant l'exercice de professions libérales dès lors que la vocation principale de la construction demeure l'habitation.
 - les extensions pour un usage de profession libérale uniquement dès lors que la vocation principale de la construction demeure l'habitation.
 - les annexes
 - les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

ARTICLE UH.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

En cas de création d'une voie nouvelle privée ou publique se terminant en impasse, une placette de retournement suffisamment dimensionnée devra être prévue pour le retournement des véhicules de la protection civile et le ramassage des déchets.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de

certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UH.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE UH.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour le calcul des marges de reculement imposées aux constructions :

- les chemins piétons ou agricoles et les pistes cyclables ne sont pas considérées comme des voies ;
- sont considérées comme des voies privées (ou cour commune), les voies librement accessibles (sans barrière, ni clôture depuis la voie publique) dont les caractéristiques sont conformes à l'article 3.

Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 m par rapport à l'emprise de la voie de desserte du terrain.

Les extensions et annexes entre le corps d'un bâtiment principal et la voie publique sont interdites si le projet est de nature à réduire la distance minimale de recul imposée précédemment, soit 5 mètres. En cas d'extension en produit verrier (type véranda) cette distance est portée à 10 m de l'alignement.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les parties des constructions sans aucun appui au sol et ne créant pas de surface de plancher,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UH.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, l'implantation de celle-ci ne pourra se faire que par le garage non intégré à la construction.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, elle doit respecter les marges d'isolement suivantes :

- Dans les cas de vues directes, la marge d'isolement de la façade à la limite séparative ne pourra être inférieure à une distance de 8 mètres. Cette distance de 8 mètres pourra être ramenée à 5 mètres s'il s'agit d'une véranda à simple rez-de-chaussée.
- Cette règle ne s'applique pas aux parcelles C 2786 et C 2787.
- Dans tous les cas, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres pour les parties de construction en mur aveugle.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

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

Plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété sont autorisées à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres. Cette distance pourra être réduite à 5 mètres au moins entre deux façades aveugles.

Les annexes seront obligatoirement accolées à la construction principale, sauf abri de jardin.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'égout du toit des constructions nouvelles ne pourra être situé à plus de 3 mètres du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée.

Le faîtage des constructions nouvelles ne pourra être situé à plus de 10 mètres du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,30 mètre du niveau de trottoir de la voirie de desserte.

Les unités foncières se situant sur la rue Salvador Allende auront une cote altimétrique imposée. Cette cote ne sera variable que dans la limite de plus ou moins dix centimètres par rapport à la hauteur de référence.

La hauteur de référence est la cote altimétrique de la bordure du trottoir majorée de 20 centimètres, prise au milieu de la façade sur rue de la parcelle concernée.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions particulières, si l'occupation en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les vérandas sont autorisées en partie arrière des constructions.

1 - Toiture

Les toitures des constructions doivent être composées d'au moins deux éléments à une ou deux pentes. Les pentes auront une inclinaison de 45°.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

La toiture des annexes (hormis les vérandas) et dépendances accolées à la construction principale devra observer un profil de pente compris entre 35° et 45°.

Les châssis de toit sont interdits sur la façade sur rue.

Les débords de couverture en pignon sont interdits

Le débord de la toiture à l'égout sera limité à 35 cm gouttière comprise.

Le débord de la toiture à l'égout des lucarnes devra être limité à 15 cm.

Les couvertures seront exécutées en tuiles vieilles petit moule à raison de 22 unités minimum au mètre carré.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

2 - Matériaux - Coloris

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de parement de matériaux.

Les couleurs de matériaux, de parements et de peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites.

Les enduits auront une finition lissée, grattée ou talochée. Les enduits de type tyrolien sont interdits.

Les annexes ainsi que les garages, devront présenter une unité de matériaux avec la construction principale.

Tout pastiche architectural est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaing de ciment etc...) est interdit.

Les matériaux tels que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdits.

3 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, lorsqu'elles existent devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Elles seront constituées de haies vives qui pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.50 m

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

Les clôtures en limite séparative doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture.

Des piliers, d'une hauteur de 1.50 m, constitués de briques, de pierres de ton clair ou de maçonnerie recouverte d'enduit de ton pierre, identique à celui des maisons seront construits en accompagnement des portails et entrées. Les plaques de béton ou des matériaux d'imitation (fausses pierres,...) sont prohibés pour toutes les clôtures.

Les portails et portillons seront d'une hauteur comprise entre 1.30 m et 1.50 m, et devront être traités dans la même teinte que les menuiseries extérieures.

Les portails devront être implantés dans le domaine privé à 5 mètres de la limite de propriété afin de permettre la création de deux places de stationnement de jour, réservées à l'acquéreur.

Exceptionnellement, le portail pourra être implanté dans le domaine privé à 1 mètre de la limite de propriété avec la voie, en continuité de la clôture. Cette possibilité

d'implantation ne sera admise que si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- Les manœuvres d'ouverture et de fermeture du portail devront être motorisées et commandées à distance, notamment à bord du ou des véhicules de l'acquéreur ;
- L'ouverture du portail devra s'effectuer exclusivement vers l'intérieur de la propriété ;
- La largeur et le rayon de débattement du portail seront dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux deux places de stationnement extérieur ainsi qu'au(x) garage(s) ;
- Le rayon de débattement du portail ne devra pas déborder sur les surfaces réservées aux stationnements (5m x 5m minimum).
- Dans le cas où le rayon de débattement du portail implanté à 1 mètre de la limite de la propriété avec la voie déborderait sur les surfaces réservées aux stationnements de jour il sera imposé un portail coulissant.

4 - Sous-sol

Le stationnement en sous-sol est interdit.

ARTICLE UH.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En plus de l'emplacement des « places de jour », 1 place de stationnement au minimum par logement doit être intégrée dans le bâtiment en rez-de-chaussée, ou accolée à celui-ci.

Pour les constructions abritant les usages de professions libérales, une surface de 60% de surface de plancher affectée à cet usage sera destinée au stationnement, avec un minimum d'une place.

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UH.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences identiques dans une bande de 10 mètres comptée

latéralement depuis la zone d'implantation de la parcelle C 2779 et comptée en arrière de la zone d'implantation des parcelles cadastrées C 2781 à C 2791 inclus.

Les plantations composant les haies privatives seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences identiques.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 mètres carrés de terrain libre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 60% de leur superficie.

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE IX - ZONE UR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de l'emprise du domaine autoroutier et des voies express. Seules les installations indispensables à l'exploitation et au bon fonctionnement de ces infrastructures sont admises.

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

ARTICLE UR.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique à condition que ces travaux et installations ne portent qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone.

ARTICLE UR.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UR.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux

usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

ARTICLE UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UR.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UR.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UR.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

ARTICLE UR.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE UR.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE UR.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle. Sans objet

ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE X - ZONE UXa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'activité dont les vocations sont industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

ARTICLE UXa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE UXa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, de service et de formation, de bureau, de commerce, de restauration, soumises ou non au régime des installations classées autorisées ou déclarées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface effective au moment du sinistre.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique à condition que ces travaux et installations ne portent qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UXa.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière

générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.

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

En bordure de la RD306, aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UXa.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire. Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement au réseau téléphonique et électrique doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UXa.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UXa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie de desserte et pour la RD306 la marge de recul est portée à 35 mètres par rapport à l'axe actuel.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de la verticale de la façade avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des baies ;
- à la moitié de la verticale de la façade avec un minimum de 4 mètres pour les façades aveugles.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants

ARTICLE UXa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les règles énoncées ci-après seront respectées :

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

1 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à faible pentes doivent être dissimulées par un bandeau.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

3 - Clôtures

Elles auront une hauteur uniforme, soit de 1,40 m (hauteur courante), soit de 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures devront être particulièrement étudiées.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

4 - Dispositions diverses

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UXa.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : (6 x 2,30) m²

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Constructions à usage commercial :

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

ARTICLE UXa.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés aux constructions et aux voies de circulation et de stationnement devront être traités en espaces verts par des plantations. Ils représenteront au moins 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque opération.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 50 m² de sol d'espace libre.

Les aires de stationnement banalisé seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Selon les nécessités de l'environnement et pour la réalisation des plantations en doublement des clôtures, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haies.

ARTICLE UXa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UXa.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UXa.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE II

CHAPITRE XI - ZONE UXb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UXb correspond à un secteur d'activités existantes sur des terrains insuffisamment équipés situés à l'Est de la R.D.306 au lieudit "La Fontaine Ronde".

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UXb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE UXb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de restauration, soumises ou non au régime des installations classées autorisées ou déclarées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE UXb.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.

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

En bordure de la RD 306, aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UXb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

ARTICLE UXb.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UXb.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PRIVEES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

En bordure de la R.D.306, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement par rapport à l'axe de la voie d'une profondeur au moins égale à 35m.

Cependant, il n'est pas fixé de règles pour l'aménagement ou la réhabilitation des bâtiments existants

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UXb.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale :

- à la hauteur de la verticale de la façade avec un minimum de 6 mètres si elle comporte des baies ;
- à la moitié de la verticale de la façade avec un minimum de 4 mètres pour les façades aveugles.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UXb.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UXb.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne pourra excéder 50% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UXb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UXb.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les règles énoncées ci-après seront respectées :

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

1 - Toitures

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

2 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, devront présenter une unité d'aspect.

3 - Clôtures

Elles auront une hauteur uniforme, soit de 1,40 m (hauteur courante), soit de 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures-devront être particulièrement étudiées.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

4 - Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les enduits devront être de préférence grattés ou talochés ou de même type que la construction principale.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

5 - Dispositions diverses

L'aménagement des bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les aires de stockage des matières nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être protégées par un écran visuel (talutage, plantations....)

ARTICLE UXb.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : (6 x 2,30) m²

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

- Nombre d'emplacements

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante et compatible pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage. Il sera créé 2 places pour le personnel.

Constructions à usage commercial :

Au-delà d'une surface de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de surface de plancher de salle du restaurant.

Salles de réception, de spectacle, de réunion, etc... :

Il doit être créé une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies et une place de bus au moins par tranche de 100 personnes.

ARTICLE UXb.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés aux constructions et aux voies de circulation et de stationnement devront être traités en espaces verts par des plantations. Ils représenteront au moins 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque opération.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 50 m² de sol d'espace libre.

Les aires de stationnement banalisé seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

Selon les nécessités de l'environnement et pour la réalisation des plantations en doublement des clôtures, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haies.

ARTICLE UXb.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UXb.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UXb.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE**LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS****TITRE II****CHAPITRE XII - ZONE UY****CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UY est la zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements collectifs d'intérêt général
- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone.

ARTICLE UY.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UY.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**1 - Alimentation en eau potable**

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

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de celui-ci.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

ARTICLE UY.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UY.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UY.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE UY.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

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

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser, agricoles et naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

- * zone AUx : zone d'activités
- * zone AU : zone urbanisable à vocation principale d'habitat
- * zone A : secteur agricole
- * zone N : zone strictement protégée ou paysagère pouvant recevoir des équipements de sports ou de loisirs

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE III

CHAPITRE I - ZONE AUx

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités diverses, sous réserve de la réalisation des équipements publics de viabilité. Elle s'applique au territoire couvert par la Zone d'Activités Economiques de Vert-Saint-Denis, créée par arrêté préfectoral n° 80 MEL ZAC/730 en date du 29/10/1980 et à son extension future créée par arrêté Préfectoral n°2002/MELT/ZAC/141 en date du 25 mars 2003.

Le règlement de la zone reprend les prescriptions qualitatives du dossier de ZAC et l'ensemble des dispositions s'intègre dans le cadre de la prise en compte de l'article L-111.1-4 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 207 du 24 décembre 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments, notamment d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique (ND logistics), tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

- Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'établissement recevant du public ainsi que toute habitation ou local d'hébergement sont interdits à l'intérieur du périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique (ND logistics), tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les activités industrielles artisanales et technologiques ;
- les activités de stockage et de distribution ;
- les activités de service liées à l'automobile ;
- les services et activités d'hôtellerie, restauration, spectacles, loisirs ;
- les activités tertiaires (bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation, publics ou privés...) ;
- les activités commerciales et de service.
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

soumis ou non au régime des installations classées autorisées ou déclarées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des entreprises ;
- les locaux d'hébergement nécessaires à la formation du personnel des entreprises autorisées dans le secteur ;
- les bâtiments d'habitation et d'hébergement doivent présenter, dans les secteurs affectés par le bruit et mentionnés sur les documents graphiques, un isolement acoustique minimum conforme à la réglementation en vigueur ;
- les constructions temporaires nécessaires aux chantiers.
- les lignes de distribution d'énergie électrique, à condition d'en limiter l'impact en termes d'intégration urbaine et d'environnement.

ARTICLE AUx.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès principaux à la zone AUx devront prendre en compte les dispositions du document graphique n° 4.1.

En façade de la RD.82 déviée (avenue Anna LINDH), seuls les accès par le giratoire sont autorisés.

En façade de la RD.306, seuls sont autorisés les accès existants, à l'exception de la section nord de la voie où un accès pourra être aménagé dans le respect des règles de sécurité.

En façade de l'autoroute A5b, aucun accès n'est autorisé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dimensionnée pour assurer la bonne desserte des constructions et installations.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ; la disposition des accès et de leurs abords doit être telle que des conditions minimales de visibilité soient assurées.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux des services publics, puissent tourner.

Des circulations réservées aux piétons et cycles, revêtues et éclairées, seront aménagées, en particulier le long des voies principales ; leur largeur sera d'au moins 1,50 m pour les piétons et 2 m pour les piétons cycles.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE AUx.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Toutes les constructions et installations seront reliées aux réseaux qui seront implantés, sauf exception, dans l'emprise de la voirie ou des autres espaces publics. En tout état de cause, les branchements à ces réseaux seront réalisés dans des emprises publiques.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement aux réseaux électriques et de télécommunication doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 - Ordures ménagères et industrielles

La collecte des déchets devra se faire en conformité avec le règlement sanitaire départemental et les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 97 DAE 2 ic du 9 septembre 1997.

Afin d'assurer la collecte sélective des déchets, des locaux spécifiques de stockage seront obligatoirement réalisés dans les constructions. Ils devront être dimensionnés de façon à répondre aux besoins.

5 - Pollution de l'air

Conformément à la réglementation, le traitement préalable des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

ARTICLE AUx.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de toute nature seront implantées en retrait, à une distance minimale suivante :

- 35 m de la limite d'emprise de l'autoroute A5b et de son échangeur avec la RD.82 ;
- 10 m de la limite d'emprise de la RD.82 et de son giratoire ;
- 35 m de l'axe actuel de la RD.306 ;
- 5 m de la limite d'emprise du giratoire RD.306/Avenue de l'Europe.

En bordure des voies de desserte internes de la Z.A.E. et autres espaces publics, seuls les postes publics de transformation électrique, de coupure ou de détente de gaz et les constructions liées aux télécommunications, ainsi que les postes de gardiennage, pourront être implantés en limite. Ces équipements seront traités en harmonie avec la clôture et le paysage urbain.

Hormis celles définies à l'alinéa précédent, les constructions de toute nature seront implantées en observant une marge de reculement au moins égale à :

- 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de l'Europe et de l'avenue de Paul Henri Spaak. ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et espaces publics ;
- 10 mètres par rapport à l'alignement sud de la voie longeant l'oléoduc.

Les chapiteaux de toile, tonnelles, abris et autres constructions annexes doivent être implantées en retrait de l'alignement formé par la façade du bâtiment voisin existant la plus avancée par rapport aux voies et espaces publics. En outre, leur hauteur doit être inférieure à celle du bâtiment voisin existant le plus bas.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans tous les cas de retrait par rapport à l'alignement, la marge comprise entre la limite d'emprise publique et la façade des constructions ne pourra recevoir aucun édifice, hormis des murets supportant le sigle ou la raison sociale des sociétés, et si ces ouvrages sont compatibles avec une bonne insertion dans le paysage urbain.

En bordure de l'oléoduc, un reculement supplémentaire pourra être imposé en fonction de la nature et des caractéristiques de l'activité (cf. servitudes, Code II bis).

ARTICLE AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait.

Quand le bâtiment à construire ne jouxte pas cette limite, la distance entre tout point du bâtiment et tout point de la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à :

- 8 mètres au droit de la baie, pour une façade comportant une ou plusieurs baies ;
- 4 mètres pour une façade aveugle.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE AUx.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément en volume.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée, à condition qu'une distance minimale de 8 mètres sépare deux façades percées chacune de baies.

Si une seule de ces façades est percée de baies principales ou si les façades ne comportent pas de baies principales, la distance est rapportée à 4 mètres minimum.

En façade sur la RD.306, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est interdite.

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

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres dans une bande de 150 mètres comptés à partir de l'axe de la RD.306 ;
- 20 mètres entre 150 et 350 mètres ;
- et 25 mètres au-delà de 350 mètres.

Pour les constructions implantées en façade de la RD.306, les constructions de toute nature devront comporter au moins deux niveaux et/ou une hauteur de 7 mètres minimum.

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

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées.

1 - Conception

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. L'aspect des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

2 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes, transformateurs, postes de coupure, détenteurs de gaz, chaufferies, etc... seront traités en harmonie avec les bâtiments ou intégrés à ceux-ci.

Les zones de stockage à l'air libre des matériaux en vue de leur valorisation peuvent être couvertes. Leur couverture en matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée est interdite.

4 - Toitures

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire. Par un traitement spécifique, ils devront faire partie intégrante des bâtiments.

5 - Façades

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en limitant le nombre des matériaux et des couleurs.

Pour les revêtements métalliques, les couleurs seront indiquées dans le référentiel RAL.

Les façades bordant la RD.306, la RD.82 et l'autoroute A5b, ou seulement visibles depuis ces voiries, devront présenter une bonne qualité architecturale : elles seront animées par des jeux de volumes et de matériaux et par le rythme des percements ; l'utilisation de produits verriers ou de tous autres matériaux qualitatifs et de bon aspect pourra être imposée pour le traitement des parties stratégiques de ces façades.

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

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Pour les bardages métalliques, le type d'ondes sera à dominante plane ou horizontale.

Pour les maçonneries, les finitions seront réalisées en enduits de type gratté ou lissé, ou en revêtements minéraux de qualité (céramique, pierre agrafée...).

6 - Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la parcelle et dans le voisinage immédiat.

Elles auront une hauteur uniforme, soit de 1,40 m (hauteur courante), soit de 2 mètres.

La fixation de la clôture sur un piétement maçonné est obligatoire en cas de différences de niveau entre celui de la parcelle et celui des espaces publics contigus. Elle est également recommandée pour toute clôture grillagée.

Toutes les clôtures-devront être particulièrement étudiées.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques devront être intégrés dans des parties maçonnées accessibles du domaine public.

Les matériaux utilisés pour les clôtures seront : maçonneries enduites, grillages rigides à maille rectangulaire doublées de haies, grilles en métal sur piétement maçonné doublées de haies. Les clôtures métalliques seront de couleur blanche ou verte.

En bordure de la RD.306, les clôtures seront de couleur blanche ; en bordure de l'A5b, elles seront de couleur verte, noyées dans un écran végétal.

Les végétaux constituant les haies seront en mélange persistants/caducs, le thuya étant prohibé.

Les dépôts de matériels et/ou matériaux liés à l'activité et situés en plein air devront être masqués à la vue par des éléments opaques en maçonnerie ou sous forme végétale dense ; la hauteur de ces écrans est fixée uniformément à 2 mètres.

ARTICLE AUx.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur terrain les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et leur extension éventuelle.

Les parkings au sol devront être paysagers ; ces parkings ainsi que les aires de manœuvre seront distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative, cette bande étant paysagée.

2 - Besoins en stationnement

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 55 m² de surface de plancher de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ;
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher d'atelier d'activités artisanales
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'atelier d'activités industrielles et technologiques
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² de surface de plancher de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ou de spectacles et loisirs ;
- 1 place par chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 place au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50 ;
- 5 places pour 100 m² de surface de plancher de commerces ou de services ;
- 6 places pour 100 m² de surface de plancher de halls d'exposition et surfaces commerciales liées à l'automobile ;
- 2 places par logement (au sens de l'article AUx 1) ou par fraction de 3 chambres pour les hébergements liés à la formation.

Les entreprises disposant de locaux sociaux dans l'une des catégories visées ci-dessus pourront distinguer les surfaces de plancher affectées à cet usage ; il sera réalisé, à ce titre, 1 place pour 100 m² de locaux sociaux.

Pour les activités autres que le stockage et la distribution, les prescriptions ci-dessus ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, pour lesquels des aires de manœuvre et de stationnement spécifiques devront être réalisées.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Sur justifications, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire, dans la limite maximum de 35 % de réduction du nombre de places théoriques cumulé.

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

3 - Localisation

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- **Véhicules utilitaires**

Le stationnement des poids lourds sur le terrain ne pourra être implanté, sauf impossibilité technique, dans les marges de reculement situées en bordure des voies publiques internes à la zone ; il sera localisé soit à l'arrière des bâtiments, soit latéralement. Il est interdit en bordure de la RD.306. En cas d'impossibilité de réaliser le stationnement des poids lourds dans l'unité foncière, il pourra être exigé l'aménagement aux frais du pétitionnaire de stationnements le long des voies publiques.

Dans le cas d'activités de stockage et de distribution, une aire d'accueil des poids lourds à l'entrée du terrain devra être exigée. Il conviendra d'éviter toute gêne pour les autres types de stationnements.

- **Véhicules du personnel et des visiteurs**

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans ces mêmes marges de reculement, sous les conditions de paysagement de l'article AUx.13.

En bordure de la RD.306, la bande de 8 mètres de paysagement est exclusive de tout stationnement et/ou dépôt de véhicules, sauf autorisation découlant d'un permis de construire accordé.

4 - Stationnement pour handicapés

Des emplacements de stationnement correspondant à la réglementation en vigueur seront créés et regroupés près des accès des constructions.

5 - Extension

L'extension des parkings et des aires de manœuvre devra être prévue en fonction des besoins, en cas de réalisation par tranches, et figurer dans le permis de construire.

Stationnement vélo :

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

et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE AUX.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés aux constructions et aux voies de circulation et de stationnement devront être traités en espaces verts par des plantations. Ils représenteront au moins 15% de la superficie totale du terrain d'assiette de chaque opération.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 50 m² de sol d'espace libre.

Les aires de stationnement banalisé seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres pourront être regroupés à proximité des aires de stationnement.

En bordure de la limite nord de la zone AUx, il sera planté à l'intérieur d'une bande de 8 mètres minimum de largeur au moins un arbre de haute-tige ou équivalent pour 50 m² de terrain réservé à cet effet.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître dans le volet paysager du permis de construire.

Selon les nécessités de l'environnement et pour la réalisation des plantations en doublement des clôtures, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres linéaires de haies.

ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AUx.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE AUx.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE III

CHAPITRE II - ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU est divisée en deux secteurs :

- Le secteur AUa, correspondant à la partie située à l'ouest du ru de Balory, sur lequel est envisagée la création d'une ZAC à vocation mixte d'habitat, d'activités et d'équipements ;
- Le secteur AUb, correspondant à la partie située à l'est du ru de Balory, et sur lequel les possibilités d'édifier de nouvelles habitations sont restreintes.

Il conviendra de consulter GRT gaz Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme de Vert Saint Denis pour le zone AU ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot issu de la division (article R 151-21° du code de l'urbanisme).

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière.
- Les hébergements hôteliers et unités d'hébergement

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées aux deux conditions suivantes :

- Leur intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble ;
- La réalisation des équipements collectifs nécessaires ;

Dans le secteur AUb, les habitations ne sont autorisées qu'à l'une des conditions suivantes :

- La construction de logements de fonction ou de gardiennage, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des établissements ou équipements implantés dans le secteur ;
- L'extension d'une habitation existante, dans la limite de 10% de la surface de plancher préexistante.

ARTICLE AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur (une voie comprend la chaussée et les trottoirs).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de

certaines terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En bordure de la RD.306, les nouveaux accès automobiles individuels sont interdits.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

3 - Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée

ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en respectant une marge de recul d'au moins 1,50 mètre.

Toutefois, les constructions nouvelles sont interdites dans une bande de 50 mètres mesurée à l'axe de la RD306.

En outre, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'au moins 6 mètres par rapport à la limite de terrain située face à la RD.306.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée doit être conforme aux dispositions de l'article AU.6

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et les extensions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 2 mètres si la façade est aveugle ;
- 4 mètres dans les autres cas.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les annexes de moins de 10 m²

ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 2 mètres si les deux parties de façade se faisant face sont aveugles ;
- 4 mètres si l'une des deux parties de façade se faisant face est aveugle ;
- 6 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 11 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 13 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Dans le secteur AUb, l'extension (limite de 10% de la surface de plancher préexistante) ou l'aménagement de bâtiments pour s'harmoniser avec l'existant.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les vérandas les toitures seront en verre, en zinc ou en tuile ou d'un matériau ayant la couleur de la tuile de l'habitation principale

Les toitures à pente des bâtiments d'habitation doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 10 tuiles au m².

L'éclairage éventuel des combles des bâtiments d'habitation sera assuré soit par des lucarnes soit par des fenêtres de toiture dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les parties de construction édifiées en superstructure telle que cheminée, machineries d'ascenseur, de ventilation, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. Les clôtures en éléments de PVC sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures sur voies et espaces publics doivent être réalisées :

- Soit par une haie ;
- Soit par un grillage à grandes mailles rigides rectangulaires, doublé d'une haie ;
- Soit par un soubassement ou un muret d'une hauteur limitée à 0,70 m, surmonté d'un barreaudage ou de panneaux ajourés, en bois ou en métal.
- Soit par un mur maçonné, dans la limite de 3 mètres linéaires par section de mur, et à condition que cette section de mur soit contigüe à un ou plusieurs bâtiments.
- Soit par un mur maçonné, dans la limite de 4 mètres linéaires par section de mur, et à condition que cette section de mur soit contigüe à un ou plusieurs bâtiments, ou quelle intègre les coffrets techniques et aux lettres bâtiment.

Lorsqu'aucune construction ou clôture n'est implantée à l'alignement de la voie, cette limite doit être matérialisée au sol par un traitement de sol distinct.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune : elles doivent présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur et de 10 cm de largeur tous les 5 mètres minimum entre le sol et le bas de la clôture. Les clôtures en limite séparative seront constituées d'une haie composée d'essences locales et variées et si nécessaire d'un grillage galvanisé.

Toutefois à l'arrière de la maison, sur 4 mètres de long au maximum, la clôture en limite séparative peut-être constituée d'un mur maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ou en PVC, aluminium ou composite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, professionnel, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes (gaz liquéfié, combustible liquide, etc...) seront enterrées.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie,

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

ARTICLE AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'exception des emplacements banalisés à prévoir dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes prévues au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements, réhabilitations ou extensions des constructions d'habitation existantes :

- * s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- * et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article AU.12 par logement existant.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement doit respecter les caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement perpendiculaire :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m

Stationnement longitudinal :

- Longueur : 5,50 m
- Largeur : 2,00 m
- Dégagement : 3,50 m

Les places de stationnement pour deux roues doivent être localisées à rez-de chaussée. Lorsqu'elles ne sont pas closes, ces places doivent au minimum être équipées d'un dispositif de fixation.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher par logement et 2 places par logement au-delà.

En outre, dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être créé au moins 1 place banalisée par tranche de 5 logements. Ces emplacements banalisés ne peuvent pas être affectés à un usage privatif.

Constructions à usage de résidences spécifiques

Il doit être créé au moins 1 place pour deux logements en résidence spécifique (enfants, étudiants, jeunes travailleurs, stagiaires en formation, seniors ...).

Construction à usage de bureaux

Il doit être créé au moins une place par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerces ou de services

Il doit être créé au moins une place par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il doit être créé au moins une place par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée aux réserves et locaux de stockage liés aux commerces ou aux services.

En outre, à partir de 1000 m² de surface de plancher affectée aux réserves et locaux de stockage, il doit être créé au moins un emplacement pour poids lourds (hors manœuvre ou livraison) par tranche de 1.500 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de restaurant

Il doit être créé au moins une place par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'espace de restauration.

Construction à usage de salle de réception

Il doit être créé au moins une place par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'espace de réception.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de nombre minimal d'emplacement pour les équipements collectifs.

Construction mixte

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places de stationnement est déterminé au prorata de la surface de plancher affectée à chaque usage.

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en jardins et plantés à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (14/16 minimum) pour 8 places.

Les aires de stationnement doivent être implantées en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport aux limites du terrain. Cette bande de 1,50 mètre doit être traitée en espace vert. Des surfaces arbustives ou haies pourront être substituées selon les nécessités de l'environnement, dans la limite de la moitié des arbres requis, à raison de 5 m² de massif arbustif et 10 ml de haie pour un arbre.

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

Conformément aux articles L. 111-5-1 et R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, obligation est faite au constructeur d'équiper l'immeuble de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE III

CHAPITRE III - ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique (ND logistics), tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'établissement recevant du public ainsi que toute habitation ou local d'hébergement sont interdits à l'intérieur du périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique UTL, tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

Les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan 4.1.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qu'il n'est pas possible de localiser en zone urbanisée.
- Les travaux nécessaires à la réalisation de la liaison routière RD 306 / A5a.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les installations classées ou non, au sens de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité agricoles et à proximité des bâtiments d'exploitation.
- En application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus
- Les bâtiments à construire, d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussement de sol paysagers
- Les affouillements et exhaussement de sol nécessaires à l'activité agricole

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, sauf si elles viennent en appui de bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;

Cependant :

- en bordure du Ru de Balory, la marge de reculement mesurée de part et d'autre des berges sera d'au moins 10 mètres.
- les constructions devront en outre respecter une marge de reculement par rapport à l'axe du pipeline "DONGES-MELUN-METZ" d'une profondeur au moins égale à :
 - 10m si elles ne comportent pas de cave
 - 15m si elles comportent un sous-sol.

Par ailleurs :

- en appui de la RD 305, de la RD 306, les constructions devront s'implanter en retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, conformément aux dispositions de l'article L.111.-6 du code de l'urbanisme.
- en appui de l'A5, de l'A5a, de l'A5b, les constructions devront s'implanter en retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, conformément aux dispositions de l'article L.111.-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites.

La marge de reculement est ainsi définie :

- 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 8 mètres.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur un terrain en pente, celui-ci sera partagé en sections nivelées de 30 mètres de longueur maximum dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pour les bâtiments de l'activité agricole.

-Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 4 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adapté à son futur raccordement.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS
TITRE III
CHAPITRE IV - ZONE N
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur Na correspondant essentiellement aux espaces boisés protégés par le Schéma Directeur régional,
- le secteur Nb correspondant à des espaces paysagers qui peuvent recevoir des équipements de sports et de loisirs.
- le secteur Nc correspondant aux emprises d'un projet routier.
- le secteur Nd correspondant à un espace non équipé qui doit rester totalement inconstructible situé entre deux massifs boisés de la forêt de Bréviande .

Une partie du secteur est concerné par le périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique (ND logistics), tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 4.5 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19 qui stipule :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les travaux nécessaires à la réalisation de la nouvelle liaison de transport en commun Tzen 2 Sénart-Melun sont autorisés comme mentionné dans le dossier de mise en compatibilité des Plan Locaux d'Urbanisme annexé à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 30/07/14.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'établissement recevant du public ainsi que toute habitation ou local d'hébergement sont interdits à l'intérieur du périmètre de flux thermiques de 3 kw/m² situé en périphérie du centre logistique UTL, tel que défini par l'arrêté préfectoral d'Installation Classée 01 DAI 2 IC 310 du 04/12/2001.

Les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan 4.1.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

Toutefois dans le secteur Nd toute occupation et utilisation du sol est interdite.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Na, Nb et Nc :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que l'on ne peut pas localiser dans les parties urbanisées de la Commune.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- En application de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.
- Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral 99 DAI CV 207) et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Na

- La construction de bâtiments et les utilisations du sol indispensables à la gestion forestière.

Dans le secteur Nb

- Les équipements et installations liés aux activités de sports ou de loisirs.

Dans le secteur Nc

- Les équipements et installations nécessaires à la réalisation d'un projet routier.

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL**1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

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

Les eaux artisanales doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement. Celle-ci pourra imposer un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être traitées de façon autonome par la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire.

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

b) Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et/ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public doivent être mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le débit de rejet des eaux pluviales dans les ouvrages récepteurs est de maximum 1l/s/ha.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, sauf si elles viennent en appui de bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle.

Ces distances de retrait ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'infrastructure et superstructure ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;

Cependant :

- en bordure du ru de Balory, la marge de reculement mesurée de part et d'autre des berges sera d'au moins 10 mètres.
- les constructions devront en outre respecter une marge de reculement par rapport à l'axe du pipeline « DONGES-MELUN-METZ » d'une profondeur au moins égale à :
 - 10 m si elles ne comportent pas de cave
 - 15 m si elles comportent un sous-sol.

Par ailleurs :

- en appui de la RD 305, de la RD 306, les constructions devront s'implanter en retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, conformément aux dispositions de l'article L 111.6 du code de l'urbanisme.

- en appui de la RD 306, de l'A5, de l'A5a, de l'A5b, les constructions devront s'implanter en retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de voie, conformément aux dispositions de l'article L 111.6 du code de l'urbanisme.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites.

La marge de reculement est ainsi définie :

- 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en retrait des limites. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre prévue à l'article N.1

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre prévue à l'article N.1.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

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

En cas de terrain en pente, la mesure prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pour les bâtiments destinés aux activités de sports ou de loisirs.

-Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates à recouvrement, de couleur brun rouge vieillie, dont le nombre sera au minimum de 60-80 au m².

Cependant, les toitures en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile seront autorisées lorsque les parements extérieurs du bâtiment seront réalisés au moins à 80 % en bois.

Les matériaux ayant l'aspect de la tôle ondulée sont interdits.

Parements extérieurs

Les murs seront soit en pierres, soit couverts d'enduit lissé, gratté ou taloché, soit en bois. En cas d'enduit, la couleur sera "ton pierre", de tonalité beige.

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les murs contribuant au paysage repérés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur inférieure à un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Stationnement vélo :

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe n°2 du présent règlement.

ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ANNEXE 1 - DEFINITIONS

ACCES ET VOIE NOUVELLE

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

ANNEXE

(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015)

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.

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

EMPRISE AU SOL

(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015)

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.

FACADE

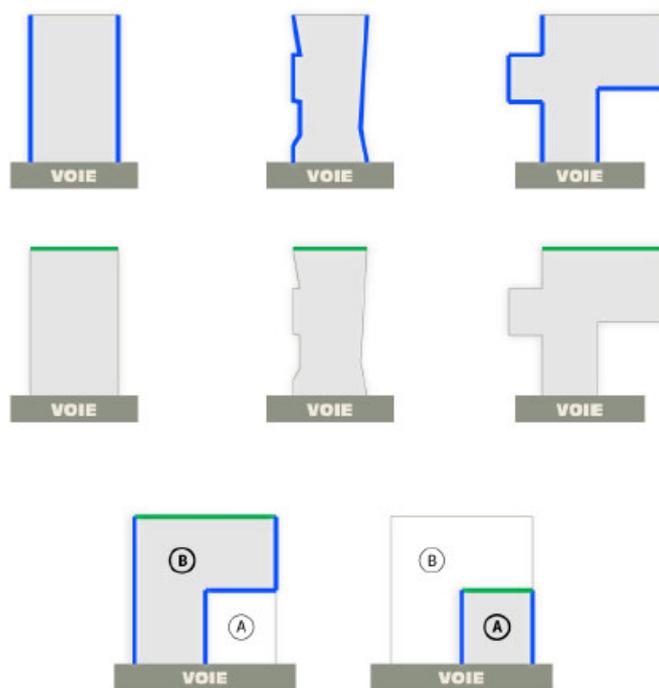
(source : lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015)

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.

LIMITE SEPARATIVE ET LIMITE DE FOND DE PARCELLE

(source : *lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015*)

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.



OUVERTURES CREANT DES VUES

Les ouvertures sont constituées de tout percement, muni d'un cadre ou d'un châssis, pratiqué dans un mur ou une toiture (baie, fenêtre, etc.) afin d'apporter vue, éclairage ou aération.

Ne seront pas considérés comme des ouvertures pour l'application du règlement les châssis fixes, vitrages opaques, pavés de verre et la liste ci-dessous:

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80m par rapport au terrain naturel,

- les ouvertures placées à plus de 1,90m du plancher
- les portes pleines,
- les ouvertures de salles de bain, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

VOIES PRIVEES

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

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

VERANDA

Construction en produit verrier dont :

- le soubassement peut être maçonné sur une hauteur maximale de 50 cm,
- le pignon situé en limite séparative peut être constitué de maçonnerie pleine,
- la toiture peut être partiellement recouverte de panneaux afin de limiter l'ensoleillement sous réserve que la surface en produit verrier reste majoritaire.

ANNEXE 2 – STATIONNEMENT VELO

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m²
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<p>Ensemble ou établissement avec parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Etablissements scolaires	<p>En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.</p> <ul style="list-style-type: none"> * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants