

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA
Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB
Chapitre III - Dispositions propres à la zone UC
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UD
Chapitre V - Dispositions propres à la zone UE
Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UF
Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UG
Chapitre VIII - Dispositions propres à la zone UH
Chapitre IX - Dispositions propres à la zone UR
Chapitre X - Dispositions propres à la zone UXa
Chapitre XI - Dispositions propres à la zone UXb
Chapitre XII - Dispositions propres à la zone UY

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

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUx
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AU
Chapitre III - Dispositions propres à la zone A
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone N

ANNEXE I - DEFINITIONS

Alignement
Coefficient d'occupation du sol
Emplacements réservés
Emprise au sol
Espaces boisés classés
Limites séparatives
Surface de plancher
Voies privées

Annexes

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

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.

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.130.1 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 des articles L.123.9 et R.123.32 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 trois sections et quatorze 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.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Elle est divisée en deux secteurs :

UAa :

UAa, correspondant à l'emprise d'un projet mixte logements commerce et services dont l'emprise au sol maximale est portée à 75 %

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- 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 tels que : bals et discothèques à titre permanent.
- Les constructions à usage d'activité agricole.
- Les carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d 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.
- L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la S.H.O.N existante à la date d'approbation du présent P.O.S révisé, des bâtiments à usage d'activités artisanales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la S.H.O.N 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.
- A l'exception des garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.
- En application de l'article L 123-1 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Le déversement des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau, en application des dispositions de l'article L 35-8 du code de la santé publique.

Selon l'activité exercée, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

Pour les unités foncières existantes (terrains non issus d'une division de moins de 10 ans) : Il n'est pas fixé de règle.

En cas de division de propriété (déclaration préalable de lotissement): la surface minimum exigée sera de 500 mètres carrés par lot.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

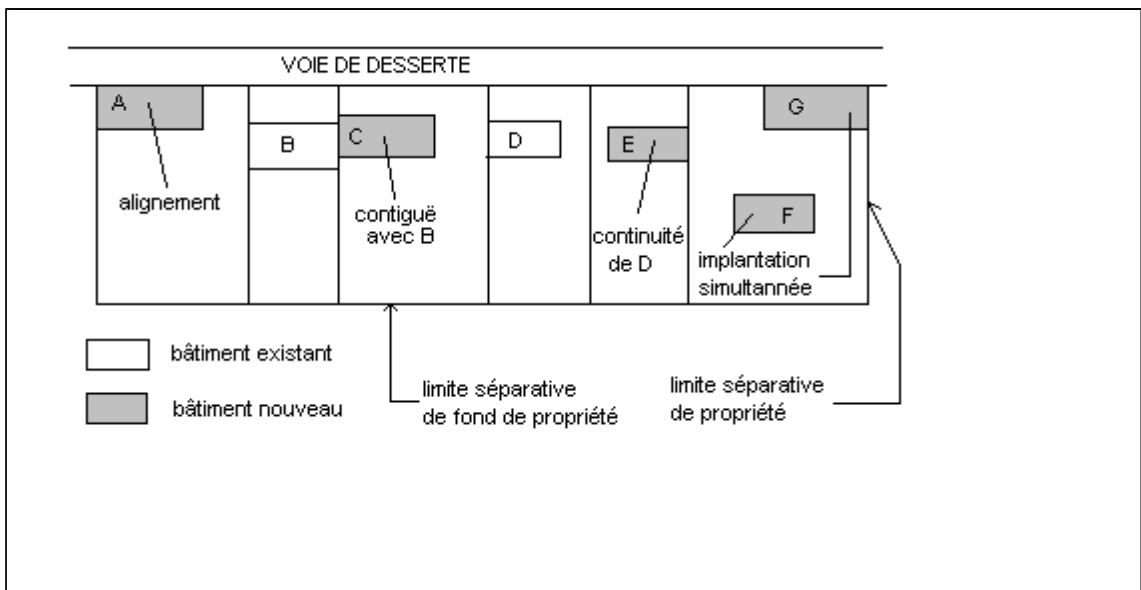
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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.

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 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.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

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.

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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.

Plusieurs constructions (sauf annexes et piscines) 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA a :

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 UA b :

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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), 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.

En cas de desserte par plusieurs rues, le niveau de référence est celui de la rue la plus basse.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

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 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.

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.

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 pourra être 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) 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.

b) Eclaircissement

L'éclaircissement 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.

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) ; pour les vérandas les toitures seront en verre, en zinc ou en tuile ou d'un matériau ayant la couleur de la toiture de l'habitation principale
- 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.

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 du mur doit être comprise entre 1,70 m et 2,20 m.
- soit par un mur de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) surmonté de grilles à simple barreaudage vertical ; la hauteur totale du mur sera comprise entre 1,70 m et 2,20 m

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit de haies vives, soit de grilles, grillages ;
- soit de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage (métallique ou en bois) .

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.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et ré 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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 UA.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

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.

De même, selon les dispositions de l'article L.421-3 alinéa 4, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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 collective :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de construction de 35 m² (studio), il ne sera exigé qu'une place de stationnement;

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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

Constructions à usage artisanal :

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

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

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

Les plantations existantes 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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. La zone est divisée en deux sous secteurs UBa et UBb. Le premier couvre l'ensemble dit de "Grand Village" et le deuxième est une extension dans le cadre du projet d'aménagement du centre bourg.

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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Pour le secteur UBa :

- les extensions pour un usage d'habitat, de service, de bureau ou de profession libérale uniquement sur pignon des bâtiments existants et les abris de jardin d'une surface de plancher maxi de 6 m².
- les équipements collectifs d'intérêt général.
- A l'exception des dépôts de véhicules, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.
- l'aménagement des garages collectifs existants.
- 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 123-1 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur le plan n°4.5 doivent être maintenus.

Pour le secteur UBb :

Les constructions à usage d'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble dans le respect des dispositions de l'article UB.6.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée 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 possible 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 RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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.

Assainissement**- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle pour : les équipements collectifs d'intérêt général.

Pour le secteur UBa :

Les constructions nouvelles sont interdites sauf reconstruction après sinistre et conformément à l'état existant. Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de reculement existante. L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publics décrites ci-dessus.

Pour le secteur UBb :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE UB 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.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : 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.

Pour le secteur UBa :

Plusieurs constructions (sauf annexes et piscines) 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.

Pour le secteur UBb :

Plusieurs constructions sont autorisées sur une même unité foncière. Les constructions seront accolées les unes aux autres.

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 sol 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 issues de la couverture des terrasses 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'éclairage 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'éclairage 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général *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 abris de jardin prévus à l'article UB.1 seront obligatoirement en bois.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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 UB.12 par logement.

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

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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.

Par ailleurs, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Locaux à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Locaux à usage commercial

Il sera créé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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

Les plantations existantes 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,60.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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, hors le quartier central, "Grand Village", la Ramonerie et la Vallée de Bailly. 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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- 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 constructions à usage d'activité agricole.
- Les carrières.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d 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.
- A l'exception des garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.

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 123-1 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur le chemin rural n°30 de Boissise la Bertrand à Vert Saint Denis.

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

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

En cas de division la surface minimum exigée sera de 500 mètres carrés par lot et 10 mètres de façade sur rue.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- aux constructions d'annexes à une habitation,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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.

Dans l'ensemble de la zone UC

Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 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 4 mètres. En cas d'extension en produit verrier (type véranda) cette distance est portée à ~~10 m~~ 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.

Quand il ne s'agit pas d'annexes (surface inférieure à 30 m² et hauteur inférieure à 4 mètres) ou d'extension de bâtiments existants, la distance maximale des nouvelles constructions à l'alignement des voies publiques ou privées n'excédera pas 25 mètres.

En bordure de 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 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

Les extensions sont autorisées suivant les règles précédemment fixées. En cas d'implantation sur une limite séparative latérale la hauteur maximale de la construction en limite séparative n'excédera pas 3 m.

Dans le cas de deux constructions déjà accolées en limite séparative, l'extension pourra être réalisée le long du pignon voisin sans remettre en cause la distance minimale de 4 m fixée à l'article UC 6.

Toutefois dans le secteur UCa 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.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

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 (5 mètres dans le secteur UCa); 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 (5 mètres dans le secteur UCa) 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 (sauf annexes et piscines) 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 40 % de la surface de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 du niveau de la rue. Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménageables.

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.

En cas de desserte par plusieurs rues, le niveau de référence est celui de la rue la plus basse.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

a) Pentes

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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.

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 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.

b) Eclaircissement

L'éclaircissement 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 toitures des vérandas auront l'aspect du verre, du zinc ou de la tuile ou d'un matériau ayant la couleur de la tuile de l'habitation principale.

-

Les tôles ondulées de toute nature sont interdites.

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 14 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'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 en limite séparative seront composées :

- soit de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage ;
- soit d'un soubassement de 0.80 m maximum surmonté d'un grillage ou grille.
- Soit d'éléments opaques sous forme de panneaux de bois.

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

Les fonds de parcelles désignent la limite du terrain opposé à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction (terrain de forme quadrilatère). Dans les autres cas le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal.

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.123.1 alinéa 7 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions existantes :

*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

* et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UC.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

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

Par ailleurs, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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 collective :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places non couvertes de stationnement par logement. 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 :

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

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

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

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

Les plantations existantes 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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.

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités artisanales sauf cas visés à l'article UD.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.

- 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la S.H.O.N existante à la date d'approbation du présent P.O.S révisé, des bâtiments à usage d'activités artisanales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la S.H.O.N 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.
- A l'exception des garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules, les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.
- En application de l'article L 123-1 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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 UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau, en application des dispositions de l'article L 35-8 du code de la santé publique.

Selon l'activité exercée, certains effluents devront être rejetés dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel après leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

Toute unité foncière devra présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une façade minimale de 8 m sur la voirie publique communale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- les annexes à une habitation (garages et abris de jardin).

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 :

- 3* soit en retrait des limites séparatives latérales,
- 4* soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas de retrait la marge de reculement est définie comme ci-dessous.

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

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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles

Une extension pourra être implantée en limite séparative si le bâtiment étendu est déjà implanté sur ladite limite séparative et le faitage parallèle à cette limite.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 (sauf annexes et piscines) 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), 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.

En cas de desserte par plusieurs rues, le niveau de référence est celui de la rue la plus basse.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 équipements collectifs d'intérêt général 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 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.

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.

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 pourra être 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) 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 faitage soit situé sur la limite séparative et que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie.

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.

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) ; 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.
- 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.

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 bahut en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois ; la hauteur totale du mur 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 en limite séparative seront composées :

- soit de haies vives, soit de grilles, grillages ;
- soit par un mur de maçonnerie en pierres ou couvert par un enduit (lissé, gratté, taloché) ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage (métallique ou en bois).

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.123.1 alinéa 7 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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 UD.12 par logement existant.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

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.

De même, selon les dispositions de l'article L.421-3 alinéa 4, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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 collective :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de construction de 35 m² (studio), il ne sera exigé qu'une place de stationnement.

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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

Constructions à usage artisanal :

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

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ; Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

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

Les plantations existantes 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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 ».

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage d'hôtellerie et 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 constructions à usage d'activité agricole.
- Les carrières.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- A l'exception des garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules, 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.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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 UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 S.H.O.N.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 respectera les règles suivantes :

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 mesuré à partir 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 UE c :

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

Dans l'ensemble de la zone

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.

En cas de desserte par plusieurs rues, le niveau de référence est celui de la rue la plus basse.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 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 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).

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.

Dans la zone UEc les couvertures des carport et ou des pergolas seront réalisées par du polycarbonate alvéolaire ou de l'onduline transparente (il est recommandé de prévoir une pente)

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 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.

En limite séparative, les clôtures 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 d'une hauteur maximum de 1,80 m est autorisé.

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 : en partie avant des maisons donnant sur l'espace public les clôtures de tout type conformément au permis de construire obtenu et notamment au plan paysager sont interdites. 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

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

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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 collective :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de construction de 35 m² (studio), il ne sera exigé qu'une place de stationnement;

En cas d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants devront être prévue 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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

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

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

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

Les plantations existantes 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 100m² 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupation et utilisations du sols non admises sous condition sont interdites.

ARTICLE UF.2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- 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.

- 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.
- En application de l'article L 123-1 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise

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

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.

Assainissement

- Eaux usées

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

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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.

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 sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.123.1 alinéa 7 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Par ailleurs, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les établissements supérieurs devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 30 % des étudiants et 10 % des actifs présents simultanément, et les autres lieux recevant du public à 5 % de la fréquentation maximale

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

Obligation de planter : 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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. Dans le sous-secteur UGb sont autorisées les extensions en toitures terrasses.

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

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités artisanales s'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 constructions à usage d'activité agricole.
- Les carrières.

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

L'aménagement ou l'extension, dans la limite de 10 % de la S.H.O.N existante à la date d'approbation du présent P.O.S révisé, des bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales, ainsi que leurs annexes de toute nature, à condition que la S.H.O.N finale n'excède pas 300 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.

A l'exception des garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules, 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.

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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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 UG.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 de desserte, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 ? m.

Les extensions entre la façade et la voie publique sont interdites uniquement si le projet est de nature à diminuer la marge de 4 mètres imposée ci-dessus.

En cas d'extension en produit verrier (type véranda) cette distance est portée à 10 m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 et leurs annexes accolées pourront être implantées soit en limite de propriété, soit en retrait.

Aucune extension d'une construction existante ne sera autorisée avec une implantation en limite séparative de propriété (même en cas de mur aveugle), sauf s'il s'agit d'une surélévation située en appui d'une autre construction voisine (unité foncière adjacente), déjà implantée en limite séparative.

Dans le cas de deux constructions déjà accolées en limite séparative l'extension pourra se faire le long du bâti existant voisin sans remettre en cause la distance minimale de 4 m fixée à l'article 6.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 niveau de la rue.

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.

En cas de desserte par plusieurs rues, le niveau de référence est celui de la rue la plus basse.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 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 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). 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.

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.

En limite séparative, les clôtures sont constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un grillage seul. Par ailleurs, un mur écran en bois d'une hauteur maximum de 1,80 m est autorisé.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

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

Par ailleurs, conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 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 collective : Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de construction de 35 m² (studio), il ne sera exigé qu'une place de stationnement;

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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

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

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

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

Les plantations existantes 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 100m² 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE
L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UH.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
INTERDITES**

Sont interdits :

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 À
DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1 – Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

2 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions d'une seule habitation et ses annexes par unité foncière.
- Les constructions abritant l'exercice de professions libérales dès lors que la vocation principale de la construction demeure l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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 UH.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I – EAU

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

1 – EUX USEES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée, par des canalisations enterrées, au réseau public d'assainissement et être équipée d'un système séparatif permettant de ne rejeter à l'égout que les eaux usées.

Les ouvrages privatifs devront être munis de dispositifs anti-retour, afin d'éviter tous dommages dans le cas de mise en charge du réseau collectif.

L'évacuation d'eaux usées non traités dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 – EAUX PLUVIALES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Le Permis de construire imposera cependant la limitation du débit de rejet des eaux pluviales. Celui-ci devra être inférieur à 1 m³ par heure pour chaque unité foncière.

Les eaux pluviales excédentaires seront stockées dans des réservoirs tampons ou évacuées par percolation sur les parcelles privatives par le moyen de puits ou tout autre ouvrage drainant. Ces ouvrages seront munis d'un trop plein se raccordant au réseau public de surface et seront à la charge de chaque acquéreur.

III – RESEAUX 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

En cas de division la surface minimum exigée sera de 700 mètres carrés.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- aux constructions d'annexes à une habitation,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les parties des constructions sans aucun appui au sol et ne créant pas de S.H.O.N.,
- 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 des pièces principales et de travail, 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.

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

Plusieurs constructions (sauf piscines) 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.

ARTICLE UH.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.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

HABITAT

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.

2 – MATERIAUX – 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 – CLOTURES

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

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 débatement 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.

Les plans des clôtures sur rue et des limites séparatives latérales et arrières devront être annexés aux Plans du Permis de Construire.

4 – SOUS-SOL

Le stationnement en sous-sol est interdit.

ARTICLE UH.12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 S.H.O.N. affectée à cet usage sera destinée au stationnement, avec un minimum d'une place.

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

Les plantations existantes 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 privées 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.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

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.

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

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

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.

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 lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UR.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou toute installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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.

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

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, de service et de formation, de bureau, de commerce, de restauration et d'hôtellerie, 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 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 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. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En bordure de la RD306, aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.

ARTICLE UXa.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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.

Assainissement

- Eaux usées

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités industrielles et artisanales pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

Il n'est pas fixé de règle

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants

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

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol 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 sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE UXa.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

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 figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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 :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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.

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

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- 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 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 et d'hôtellerie, 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 possible 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.

ARTICLE UXb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordées au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable en application des dispositions de l'article L 35-8 du code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle qui implique l'utilisation d'une protection incendie doit être équipée aux normes ou justifier de l'application des dispositions de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme.

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE UXb.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

ARTICLE UXb.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

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

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- 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 sol 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 sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UXb.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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 :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

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.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ; il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXb.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

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.

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

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- 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.

- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UY.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou toute installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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 AU_x

CARACTÈRE 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.

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

ARTICLE AU_x.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'Etablissement 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Sont admis :

- 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 équipements collectifs d'intérêt général ;

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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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 bordure de la RD.82 déviée, seuls les accès par le giratoire sont autorisés.

En bordure 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 bordure 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.

ARTICLE AUx.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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 nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution de caractéristiques appropriées.

./.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ; toute évacuation dans les fossés, bassins de retenue et canalisations pluviales est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra, selon la nature de l'activité, être soumis à un traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau public prévu à cet effet.

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement non polluées (toitures, espaces verts) ; les eaux pluviales des aires de stationnement et de manœuvre pourront être soumises à une épuration préalable à leur rejet dans le réseau public.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

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 – comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché – doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

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.

-(1) Une baie assure l'éclairage principal d'une pièce d'habitation ou de travail, cuisines et locaux sociaux compris.

En bordure de 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 équipements collectifs d'intérêt général.

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 équipements collectifs d'intérêt général ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol 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 équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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 tôle ondulée est interdite.

3 – Publicité et enseignes :

La publicité et l'affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments sont soumis à la réglementation en vigueur. L'indication de la raison sociale ou du sigle de l'entreprise est admise.

En cas d'installation d'un dispositif de marque (« totem »), sa hauteur est limitée à 15 mètres maximum, et son implantation est interdite à l'intérieur des bandes de reculement définies à l'article AUx 6 ; en bordure de la RD.306 et de la RD.82, leur hauteur est limitée à 8 mètres.

Les projets d'enseignes figureront dans le volet paysager du permis de construire. Les enseignes seront installées exclusivement en applique sur les bâtiments, sauf dispositif cité à l'alinéa précédent, sans pouvoir excéder la hauteur de corniche ou d'acrotère.

Le nombre d'oriflammes scellés au sol et/ou apposés sur le sol est limité à trois par unité foncière.

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. Les choix en matière de coloration seront précisés par des documents explicites dans le permis de construire et exprimés par des références de la norme 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 figurer au permis de construire et le traitement de l'accès et de sa clôture, en façade principale de la parcelle, devra être particulièrement étudié.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 25 m² SHON de bureaux, laboratoires, centres de recherche ou de formation ;
- 1 place pour 50 m² SHON d'atelier, (activités artisanales, industrielles et technologiques)
- 1 place pour 200 m² SHON d'activités de stockage et de distribution, plus 1 place « poids lourds » pour 1.500 m² SHON de ces activités (hors zone de déchargement et aire d'accueil à l'entrée) ;
- 1 place pour 10 m² SHON 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 SHON 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 équipements collectifs d'intérêt général.

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 – Véhicules à deux roues :

Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 10 voitures particulières.

6 – 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.

ARTICLE AUX.13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 AU_x, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_x.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

LA COMMUNE DE VERT-SAINT-DENIS

TITRE III

CHAPITRE II - ZONE AU

CARACTÈRE 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 envisagé 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.

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

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

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.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie 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 certains 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.

ARTICLE AU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du S.A.N. de Sénart relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Toute desserte en réseaux sur une voie privée est à la charge du ou des pétitionnaires.

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.

Assainissement

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Les eaux pluviales pourront être évacuées par des puisards sur chaque unité foncière.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 : elle doit être conforme aux dispositions de l'article AU.6

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

Les constructions nouvelles 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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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.

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 sol 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 faitage.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

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 bâtiment 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.

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 bâtiment.

Lorsque 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 séparatives doivent être réalisées :

- Soit de la même manière que les clôtures sur voies et espaces publics ;
- Soit par un grillage métallique, doublé de part et d'autre d'une haie.

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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 ou aux extensions des constructions 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 collective :

Il doit être créé au moins :

- 1 place par studio ou logement de 1 pièce ;
- 1,5 place par logement de 2 pièces et plus ;

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 d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins 2 places par logement.

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, séniors ...).

Construction à usage de bureaux

Il doit être créé au moins une place par 40 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 40 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il doit être créé au moins une place par 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 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 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 20 m² de surface de plancher affectée à l'espace de réception.

Construction à usage d'hôtellerie

Il doit être créé au moins une place par chambre d'hôtel.

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.

Emplacements pour 2 roues :

Construction à usage de logements collectifs :

Il doit être créé au moins une place pour 2 logements.

Constructions à usage de résidences spécifiques :

Il doit être créé au moins une place pour 4 logements.

Autres constructions

Pour tous les autres usages, il doit être créé au moins une place pour 10 places automobiles.

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

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

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 mètres par rapport au limites du terrain. Cette bande de 1,50 mètres 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

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 123-1 qui stipule en son 7° que :

les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites, et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'Etablissement 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- Les équipements collectifs d'intérêt général 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 travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.
- 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 123-1 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, 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.

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

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.

Assainissement

- Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordées au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ 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.

2/ Ces distances de retrait ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'intérêt général ;
- 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 ;

3/ 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.111.1.4 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.111.1.4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

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 de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- 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 PROPRIÉTÉ

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 équipements collectifs d'intérêt général.
- 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 sol 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 sol naturel pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel pour les bâtiments de l'activité agricole.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général 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 :

- les équipements collectifs d'intérêt général.
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.123.1 alinéa 7 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

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.123-1 qui stipule en son 7° que :

Les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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.

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

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément au plan de zonage 4.1, toute construction d'Etablissement 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- Les changements d'affectation des locaux sont soumis à permis de construire.
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans les secteurs Na, Nb et Nc :

- Les équipements collectifs d'intérêt général 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.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, sont 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.
- En application de l'article L.123-1 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour 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.

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

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.

Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuations conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1/ 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.

2/ 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 ;

3/ 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.111.1.4 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.111.1.4 du code de l'urbanisme.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

-les équipements collectifs d'intérêt général ;

-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 équipements collectifs d'intérêt général ;

-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

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

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol 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 pas 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 sol naturel pour les construction à usage d'habitation.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol 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 équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT 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.

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.123.1 alinéa 7 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 IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

Conformément aux principes proposés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les lieux recevant du public devront prévoir pour le stationnement des deux roues une part correspondant à 5 % de la fréquentation maximale instantanée.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

(D. no 2004-531 du 09 juin 2004 art.2 VIII Journal officiel du 13 juin 2004) Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^o de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Il peut également prévoir dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

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

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher d'une construction est égale à la surface de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) Des surfaces de plancher des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

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

Art. L. 230-3 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4V Journal officiel du 16 juillet 2006). La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. no 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4VII Journal officiel du 16 juillet 2006).-Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code l'Urbanisme

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre 1er livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- 1* s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- 2* s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 3* si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol"

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.

LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au "j" ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - 4* lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - 5* ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLÉES OU ISOLÉES) :

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

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

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

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

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

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER
RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER
RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. no 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

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

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable. Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

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

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

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :

- 6* des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité ;
- 7* des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception de :

- 8* des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis de construire ;
- 9* des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-17/d).

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

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

- 10* de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;
- 11* de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet
- 12* d'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres dans

les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

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

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Notamment :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (art. R.421-28/e).

DEUXIÈME PARTIE (RÈGLEMENTAIRE)**LIVRE PREMIER
RÈGLES GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME****TITRE PREMIER
RÈGLES GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL****CHAPITRE PREMIER
RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME****SECTION I - Localisation et desserte des constructions**

Art. R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R. 111-4 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

SECTION III - Aspect des constructions

Art. R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.