

EXPEDITION



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFÉRENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATRE JUILLET

A LA REQUETE DU :

S.A. [REDACTED] immatriculé(e) au RCS
N° [REDACTED] dont le siège social est 182 avenue de France 75013
PARIS,
agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié
en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocats :

- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX,
- **Maître Paul BUISSON**, avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Peggy BAGEUX-QUEMENER, Notaire à Arpajon (91), en date du 31 août 2012 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susvisés et situé [REDACTED] ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté) [REDACTED]

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFÉRENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Certifie m'être présenté ce jour à 15 h 50 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM Diagnostic Immo ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds cadastré B 546, s'intégrant dans la zone UA1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vert-le-Petit et sur lequel est bâtie une maison à usage d'habitation comportant un rez-de-chaussée et un étage, outre une cour privative derrière ouvrant sur la cour commune ainsi qu'une grange avec cave et un jardin.



Les lieux sont occupés par l'une des parties saisies, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] lequel, ainsi déclaré, préalablement avisé par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, est présent et ne s'y oppose pas. Il précise occuper le logement avec sa compagne.

Le bien à décrire est situé dans le centre de la commune de Vert-le-Petit. Son accès se fait depuis la cour désignée « commune ». L'acte notarié susvisé énonce que le fonds) décrire disposer d'un droit de passage sur cette cour. L'occupant confirme qu'il ne dispose pas d'un droit de stationnement et que seul un riverain disposerait d'un droit de stationnement situé au niveau de l'accès de cette cour depuis la rue de l'Essonne, ainsi déclaré.



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Différents travaux de rénovation, d'extension, de surélévation ont été effectués par l'occupant sous réserve de vérification des autorisations légales et réglementaires.



Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

NIVEAU 0 :

Sas d'entrée – Véranda :

L'espace est en cours de réalisation.

Porte d'accès : deux pans, châssis bois double vitrage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond à l'état brut, avec des spots intégrés. Un espace dressing ouvert et une ouverture de toit.

Espace cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus double vitrage en partie haute et poignée double bâquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture usagée et crédence carrelée à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec spots intégrés.



La pièce comporte :

- des meubles bas et hauts de cuisine avec un évier, double vasque et paillasse, et robinetterie type mitigeur, se prolongeant par une plaque de cuisson à induction électrique surplombée par une hotte électrique murale ;





Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2223662 BT/RL

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois double vitrage ;
- un bar de type américain s'ouvrant sur le séjour/salle à manger.

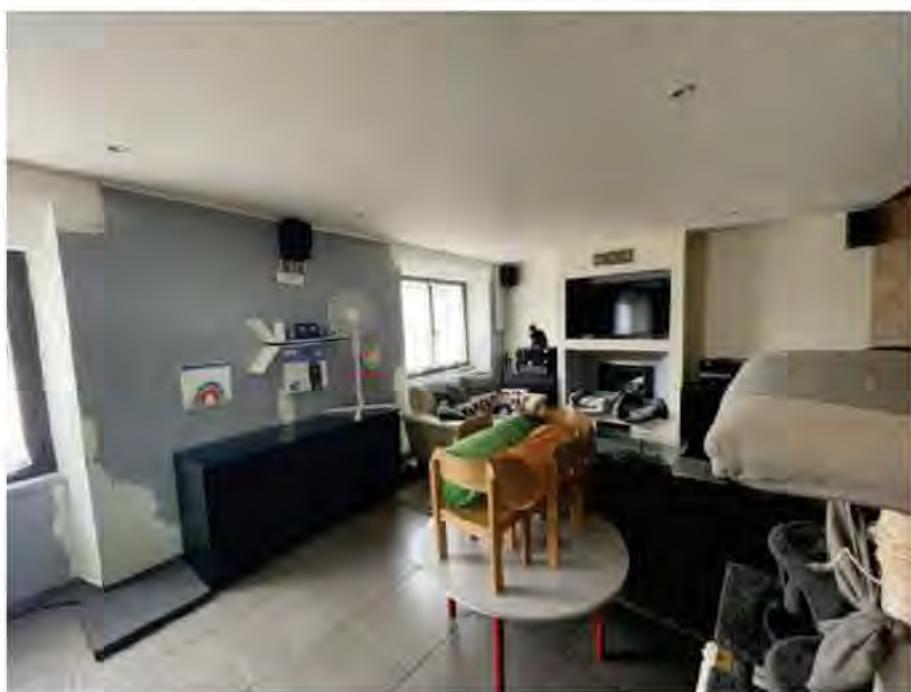
Séjour/salle à manger :

L'espace est ouvert sur la cuisine.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture dénuée de travaux de finition.

Plafond : peinture à l'état d'usage, avec des spots intégrés.



La pièce comporte :

- deux baies vitrées, châssis métallique double vitrage, chacune comportant deux pans ouvrants ;
- une cheminée avec foyer ouvert signalée comme non exploitable par l'occupant.

Dégagement :

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec spots intégrés.

Le dégagement comporte un placard mural comportant une porte d'accès châssis bois avec poignée double bâquille. Celui-ci est situé



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFÉRENCES À RAPPELER:

2223662 BT/RL

sous l'escalier menant à l'étage supérieur, éclairé par un bloc néon mural et comportant un tableau électrique.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double bâquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture en cours de réalisation.

Plafond : peinture à l'état d'usage, avec deux spots intégrés et une bouche d'aération en cours d'installation.

Les WC sont suspendus avec réservoir dorsal encastré. L'ensemble apparaît à l'état d'usage.

Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double bâquille.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : revêtement en cours de réalisation.

Plafond : peinture en cours de réalisation, avec spots intégrés et bouche d'aération.

La pièce comporte :

- une baignoire surélevée avec robinetterie type mélangeur et flexible de douche ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur.

Buanderie :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus verre dépoli.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Un bloc néon en plafonnier.

La pièce comporte :

- une baie vitrée deux pans ouvrants, châssis bois double vitrage ;
- deux ballons d'eau chaude muraux ;



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

- plusieurs appareils électroménagers laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau idoines.

NIVEAU R+1 :

L'accès à l'étage supérieur se fait par un escalier peint. Le revêtement est usagé et présente des éclats. Les parois comportent une peinture brossée à l'état d'usage avec spots intégrés.

Palier :

Sol : carrelage simili parquet à l'état d'usage.

Murs : peinture brossée à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage, avec des spots intégrés.

Première chambre gauche (chambre 1) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double bâquille. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage simili parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage avec spots intégrés.



La pièce comporte une baie vitrée, châssis alu double vitrage, deux pans ouvrants, sécurisée par un volet roulant électrique.



Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

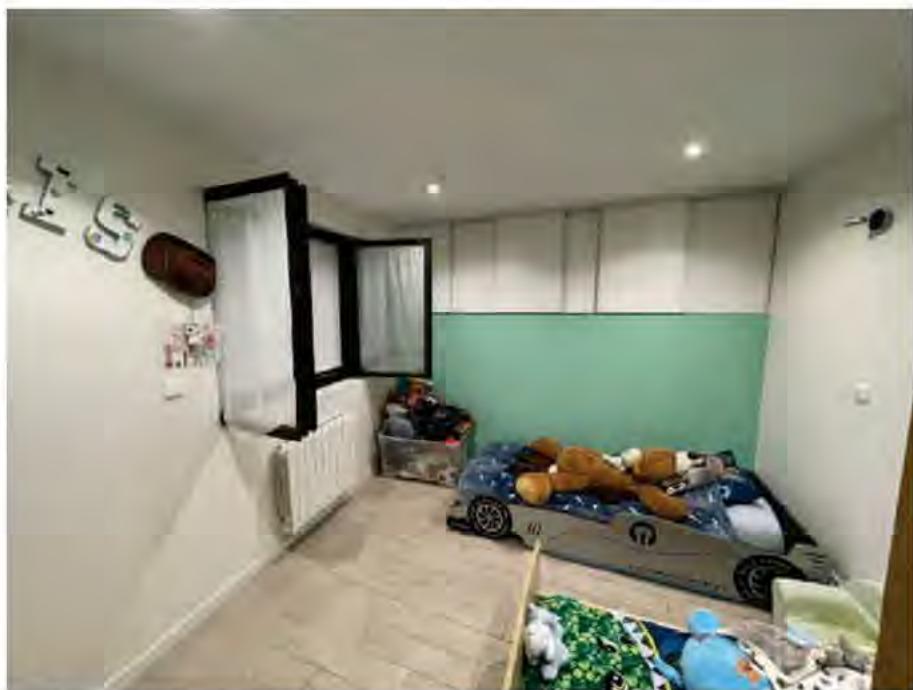
REFERENCES A RAPPELER:
2223662 BT/RL

Chambre face escalier (chambre 2) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage simili parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage, avec spots intégrés.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis alu double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique ;
- des rangements muraux avec portes coulissantes.

Chambre droite escalier (chambre 3) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage simili parquet à l'état d'usage.

Murs: peinture à l'état d'usage avec des spots muraux.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec spots intégrés.

La pièce comporte deux baies vitrées, chacune comportant deux pans ouvrants, châssis alu double vitrage, sécurisées par des volets roulants électriques.

→



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Salle d'eau :

Porte d'accès : châssis bois pliante.

Sol : carrelage simili parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture et pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec des spots intégrés.



La pièce comporte :





Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

- un meuble de salle de bains intégrant une double vasque, chacune munie d'une robinetterie type mitigeur et surplombée par un bloc miroir électrifié ;
- une douche à l'italienne équipée d'un kit de jets multidirectionnels et une double sortie de douche ;
- des WC suspendus avec réservoir dorsal encastré.

NIVEAU R+2 :

L'accès au dernier étage se fait par un escalier structure bois dénué de garde-corps.

Les parois sont en cours de réalisation.

L'accès au grenier est signalé condamné, l'espace ne sera pas décrit.

EXTERIEURS :

La cour privative comporte un revêtement à l'état brut. Celle-ci est accessible par un portail électrique métallique, donnant sur la cour commune.



Le niveau 0 se prolonge par un préau ouvert.

Grange :

Porte d'accès : châssis bois, deux pans, usagé.





Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

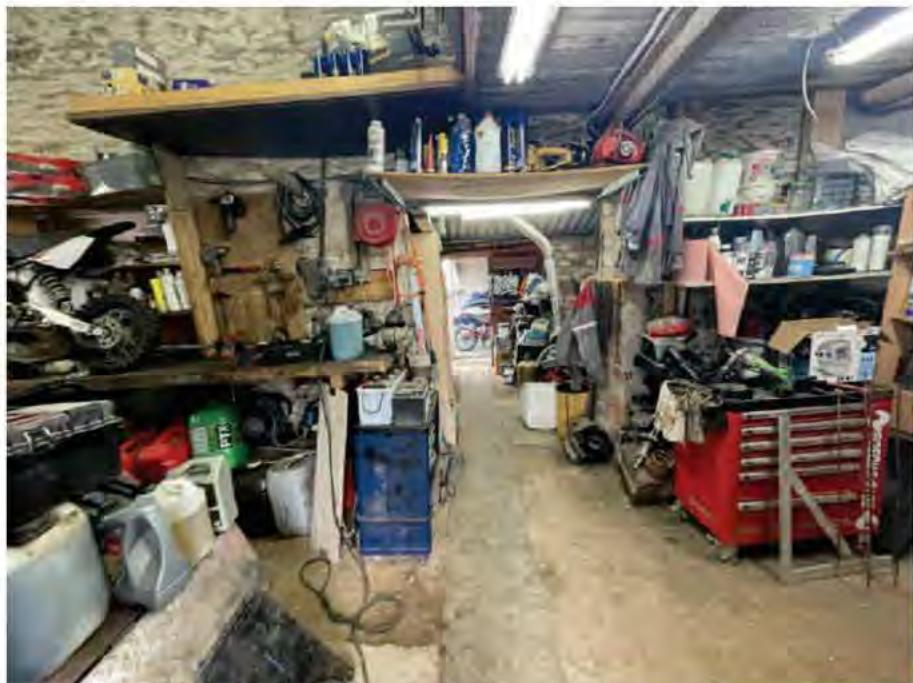
Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFÉRENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Sol, murs et plafond à l'état brut. L'ensemble est électrifié avec des blocs néons en plafonnier. Des parties de la grange disposent d'une petite mezzanine ouverte.



L'occupant me précise que la remise désignée comme jouxtant la grange a été détruite.

Cave :

Accès en sous-sol voûté par un escalier de pierres déformées et anciennes.

L'espace est électrifié.

Sol, murs et plafond à l'état brut.

Jardin :

La dalle arrière accessible par la grange est à l'état brut, dessert un espace herboré dans lequel une cavité de forme rectangulaire susceptible d'abriter une piscine enterrée est présente. Les travaux ne sont pas terminés, seul le trou a été effectué.





COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL



L'occupant me désigne à gauche en sortant de la grange une porte métallique ouvrant sur le fonds voisin en déclarant qu'à sa connaissance il existe une servitude de passage au bénéfice des fonds voisins pour l'utilisation d'un puits précédemment présent dans son jardin. Il précise que le puits a été condamné. Aucune information sur cette éventuelle servitude ne figure dans l'acte notarié susvisé.

→



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Le fond du jardin comporte une petite annexe comportant différents espaces dont un petit préau ouvert et un espace fermé à usage de remise.



→



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2223662

Acte : 504142

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Salima BOUZBIBA

Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2223662 BT/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 17 h 05.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie, deux plans cadastraux et un extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Vert le Petit (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	74,40
Base T.V.A.	301,23
T.V.A. 20,00%	60,25
<hr/>	
TOTAL T.T.C.	361,48 €

Soit trois cent soixante-et-un euros et quarante-huit centimes

Acte dressé sur 14 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.23.500.VERT-LE-PETIT [REDACTED]

Date du repérage : 04/07/2023

Heure d'arrivée : 11 h 27

Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Essonne**

Adresse : **9 rue de l'Essonne**

Commune : **91710 VERT-LE-PETIT**

Section cadastrale B, Parcelle(s) n°
546

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : Mr [REDACTED]

Alain [REDACTED]

Adresse : **9 rue de l'Essonne**
91710 VERT-LE-PETIT

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **S.A.** [REDACTED]

Adresse : **182 avenue de France**

75013 PARIS

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**

Adresse : **10 Allée des Champs Elysées**

91000 EVRY

Numéro SIRET : **535 308 035 00026**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**

Numéro de police et date de validité : **11052642404 - 01/01/2024**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : **112,96 m²** (cent douze mètres carrés quatre-vingt-seize)

Surface au sol totale : **112,96 m²** (cent douze mètres carrés quatre-vingt-seize)

Résultat du repérageDate du repérage : **04/07/2023**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant**Certaines surfaces habitables n'ont apparemment pas été déclarées, se conformer auprès des institutions.**

Liste des pièces non visitées :

2ème étage - Grenier (Accès condamné)Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Propriétaire

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

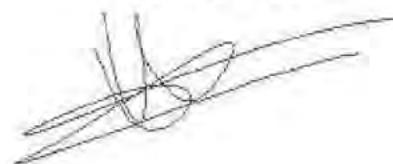
Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - SAS d'entrée	4.75	4.75	
Rez de chaussée - Cuisine	9.18	9.18	
Rez de chaussée - Séjour	29.01	29.01	
Rez de chaussée - Dégagement	4.84	4.84	
Rez de chaussée - Placard	0.86	0.86	
Rez de chaussée - Buanderie	5.45	5.45	
Rez de chaussée - Salle de bain	3.92	3.92	
Rez de chaussée - Wc	1.14	1.14	
1er étage - Palier	3.6	3.6	
1er étage - Chambre 1	12.96	12.96	
1er étage - Chambre 2	10.92	10.92	
1er étage - Chambre 3	21.08	21.08	
1er étage - Salle d'eau	4.62	4.62	
1er étage - Wc	0.63	0.63	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 112,96 m² (cent douze mètres carrés quatre-vingt-seize)**
Surface au sol totale : 112,96 m² (cent douze mètres carrés quatre-vingt-seize)**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Dépendance - Garage	0	28.15	
Dépendance - Atelier	0	19.81	
Rez de chaussée - Haut vent	0	16.09	
Dépendance - Abris	0	6.59	
Sous-Sol - Cave	0	13.85	

Fait à VERT-LE-PETIT, le 04/07/2023

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

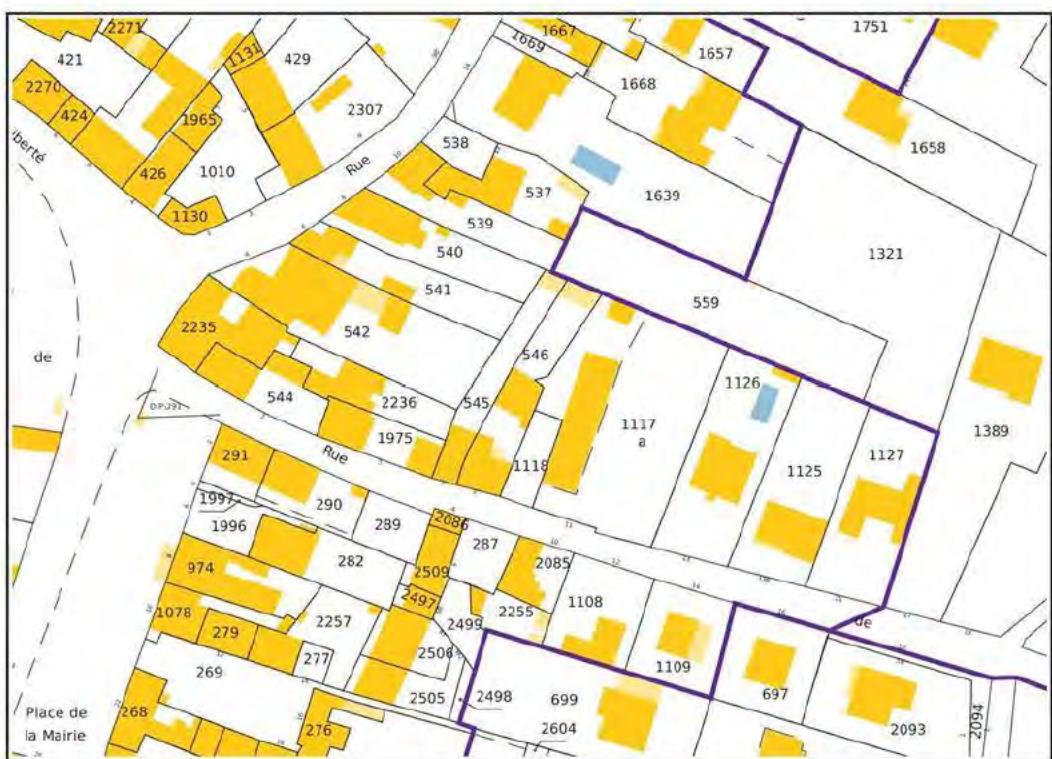
Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



VERT LE PETIT

ESSONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT

Approuvé

24 janvier 2017

Mairie de Vert le Petit
04, rue du Général Leclerc
91710 Vert-le-Petit
Tél : 01 64 93 24 02
E mail: mairie@mairie.vertlepetit.fr

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tel: 01 42 45 38 62 - fax: 01 42 45 38 63 - e-mail: rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ua	5
Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ub	18
Chapitre III - Dispositions propres à la zone Uctvb	31
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Uitvb	40

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUa	51
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUb	61
Chapitre III - Dispositions propres à la zone AUXtvb	72
Chapitre IV - Dispositions propres à la zone 2AU	82

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	86
---	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ntvbzh	97
--	----

ANNEXES

. Lexique	106
. Nuancier	110
. Fiche d'information sur la servitude liée au passage de la canalisation d'expédition minière	118
. Recommandations pour la collecte des déchets	124

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au tissu ancien au centre du village.

Le paysage urbain du tissu ancien, emblématique de la dimension patrimoniale du bâti rural et de la maison de ville, se caractérise par une forte emprise des constructions, des implantations à l'alignement et en limites séparatives constitutives de fronts bâties qui structurent le paysage des voies.

Elle imbrique dans un tissu urbain dense des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs, d'artisanat et de commerces. Cette mixité fonctionnelle qu'il convient de favoriser, met en relation de proximité les services et l'habitat.

Dans cette zone, le secteur UA1 englobe le corps de ferme qui constitue un domaine d'intérêt patrimonial dont il convient de pérenniser le caractère.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant.

Cette zone est concernée par les risques retrait-gonflement des argiles et inondation par remontée de nappe.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
 - a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
 (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme.
- . 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 de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les installations et constructions doivent respecter l'ensemble des règlementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation. Y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme.
 Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....
 Par exemple : la réglementation thermique 2012 (RT2012) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) etc....

REGLEMENT

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, excepté celles autorisées à l'article UA2.
- Les constructions destinées à la gestion forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés sous conditions :****Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
 - qu'elles n'entraînent aucune incommode ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
 - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition que :
 - elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,

- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.

Dans le secteur UA1, seule est autorisée :

- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage agricole.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'habitation.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal et de bureau.
- L'aménagement dans les volumes existants, pour un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité située sur la même unité foncière.

Dans le secteur situé entre la rue A. Louis et la rue M. Charon englobant les parcelles n° 477 - 478 – 479, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 20% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, d'accessibilité aux piétons et PMR, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :

- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif en vigueur du SIARCE¹ (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau).

Eaux usées

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

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

Les installations privatives d'assainissement d'évacuation des eaux usées et pluviales devront être réalisées selon la conception séparative.

Les eaux usées assimilées domestiques (restaurants, cuisines collectives, etc.) devront respecter les prescriptions techniques imposées par le SIARCE (prétraitement, neutralisation, ...etc.). De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains de plus de 20 places de stationnement devront être évacuées vers le réseau collectif d'eaux usées après prétraitement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques et assimilées domestiques dans le réseau collectif devra être autorisé par le SIARCE. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposées par le SIARCE.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales peuvent être également envisagés conformément à l'article L.2224-19-4 du CGCT.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, avec un débit de fuite inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans. Le cas échéant, il faudra prévoir un système de rétention d'eau sur parcelle qui autorisera le respect de cette règle.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface imperméabilisée. Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du SIARCE.

Pour les opérations avec imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, équipements industriels,...), l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : les débits de rejet des eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour de 20 ans.
- La protection du milieu récepteur : Conformément à la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 transcrise en droit français le 21 avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader

¹ Le SIARCE (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau) est un établissement public de coopération intercommunal créé par arrêté préfectoral en mars 1958. Il regroupe actuellement 42 communes sur 3 départements (Essonne, Seine-et-Marne, Loiret).

le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état chimique des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2027. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings extérieurs à partir de 20 places, etc.) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Energie – Communication

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les modalités de réalisation de ces locaux de stockage d'ordures doivent respecter les dispositions figurant en annexe du PLU (cf. annexes).

ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET/OU PRIVEES

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
 - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
 - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.
- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le cas suivant :
 - . Pour les constructions implantées à l'alignement de la rue Françoise Dolto.
 - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est inférieure à 10 m, la construction est implantée en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales, avec un minimum de 2,50 m.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas d'une façade dite « aveugle ».

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de la limite de fond de parcelle au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 3 mètres, dans le cas d'une façade dite « aveugle ».

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, chassis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et qu'elles ne comportent pas de baies. Excepté les piscines couvertes ou non dont l'implantation doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune » dont l'établissement est prévu par l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des baies.
- 5 mètres si une seule façade comporte des baies.

Les constructions pourront s'implanter sur les limites ou en retrait dans les cas suivants :

- . Pour l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
 - . Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge minimale de 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines, les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
 - . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1.80 m ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les constructions implantées dans la bande définie au document graphique de zonage « bande de hauteur des constructions » la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres.

Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- . L'aménagement ou la réhabilitation d'une construction existante.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtiage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli et de la tuile mécanique.

L'ardoise est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large.

Sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'annexes non accolées telles qu'abri de jardin et garage.
- d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.
- de constructions à usage d'habitat collectif.
- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.
- d'un projet d'architecture contemporaine.
- d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois, l'acier et l'aluminium laqué.

Les panneaux solaires en toiture doivent être installés :

- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.

Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.

Parements extérieurs des constructions et des clôtures

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citerne... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des

voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation (voir nuancier en annexe).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent 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.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique et privée

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture implantée à l'alignement constituée :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, surmonté de grille à barreaudage vertical.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier joint en annexe (Source : « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français »).

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19^{ème} ou début 20^{ème} siècle).

Les éléments de paysage :

- Pour les « **bâtiments remarquables** » et « **ensemble bâti et non bâti d'intérêt majeur** » repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Pour ces bâtiments :

. Les modifications de volume seront réalisées en cohérence avec son environnement immédiat, en respectant le caractère du bâti, ses règles de composition, son échelle.

. La restauration ou l'entretien devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant le cas échéant, les volumes initiaux, et les percements d'origine. Ils devront être réalisés soit en maintenant en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit en modifiant ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence avec l'environnement. Les éléments de modénature (corniches, bandeaux, chambranles, chaînes d'angles, bossages,...) seront conservés et, le cas échéant, restaurés ou restitués à l'identique.

. Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.

. Les menuiseries plastiques sont déconseillées.

Les volets seront en bois, pleins ou persiennés ou en métal (à condition d'être replié sur les tableaux) suivant le caractère de la construction.

Les volets roulants sont proscrits sur les bâtiments remarquables et déconseillés sur les autres bâtiments compris dans un ensemble bâti et non bâti d'intérêt majeur.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

. Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de la construction.

- Les « **mur de clôture** » et « **puits** » repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démolie.

ARTICLE UA 11 - STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

• Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :

- largeur 0.80m,
- longueur 2.00m,
- dégagement 1.80m.

• Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2.50 mètres

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

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m^2 par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m^2 .

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Les éléments de paysage

Dans la cour de ferme (secteur UA1) répertoriée comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme au document graphique N°4 (cour de ferme), des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Constructions à usage d'habitat

Il sera créé au moins une place par logement et une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

En application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne

peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) les toitures et terrasses végétalisées.

Les éléments de paysage :

Pour les éléments repérés comme « **élément naturel et végétal** » et « **plantation d'alignement** » répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Sont interdits :

- Toutes plantations d'espèces invasives (voir catalogue en annexe).
- La plantation de haie mono-spécifique.

ARTICLE UA 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles devront intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie : ces ouvrages pourront servir à l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

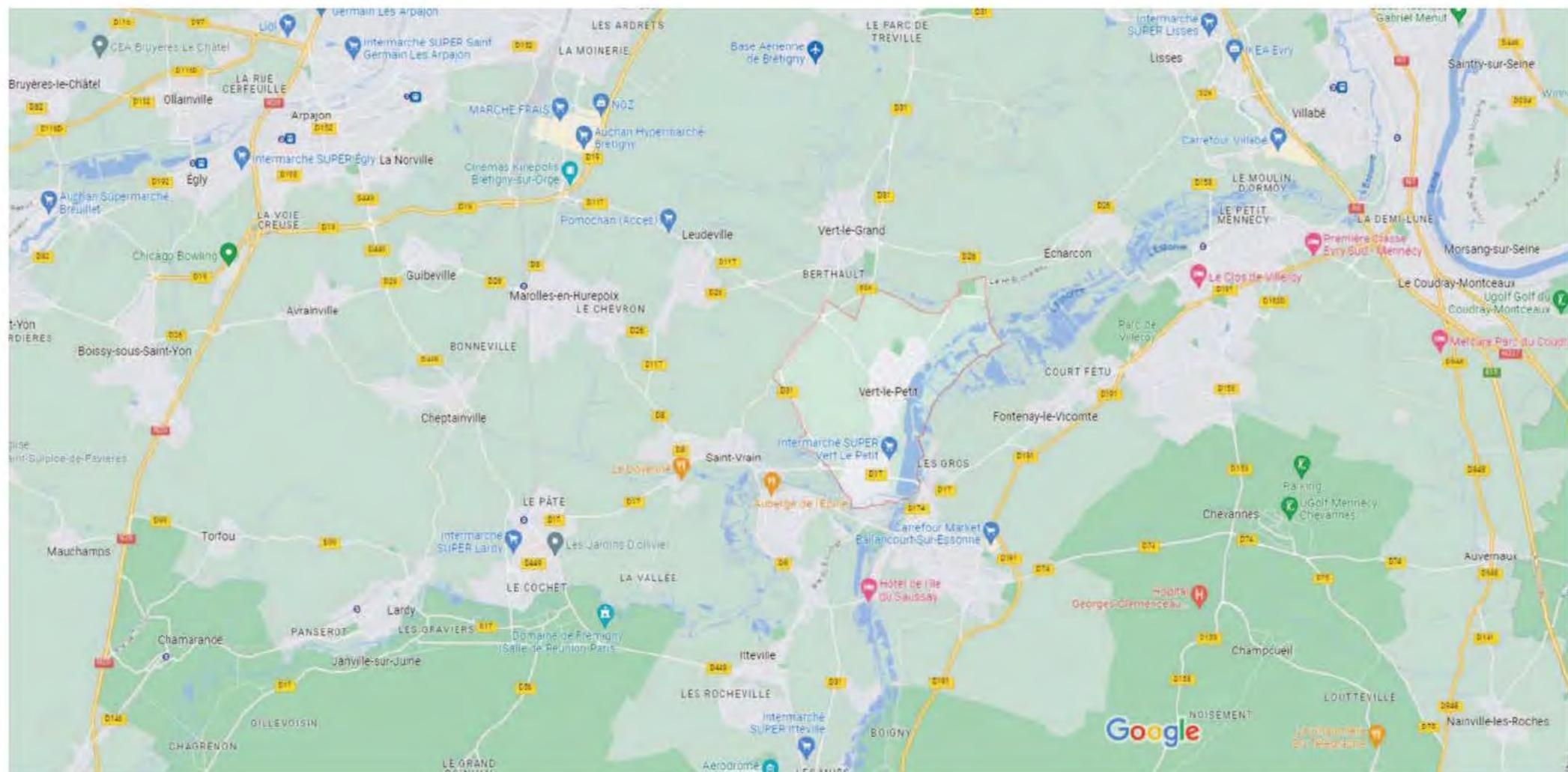
Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, à savoir :

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

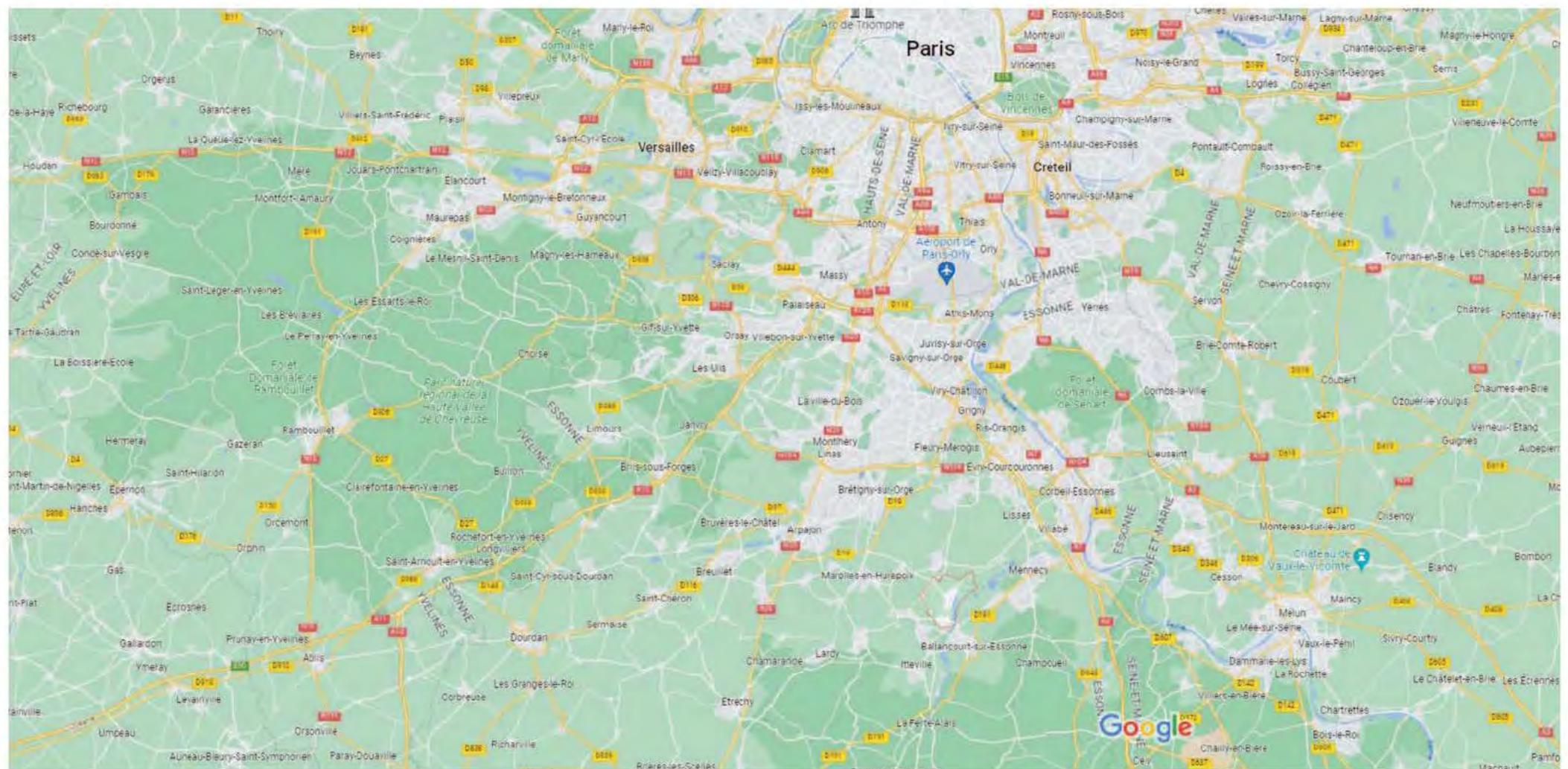
ARTICLE UA 14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L 151-40 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Google Maps Vert-le-Petit



Google Maps Vert-le-Petit



Données cartographiques ©2023 Google

5 km

Statistiques locales

Zone d'étude **Vert-le-Petit (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHESE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Population	2 818	66 988 403
Densité de population (hab/km ²)	412,6	105,9
Superficie (km ²)	6,8	632 702,3
Nombre de ménages	1 091	29 962 242

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Variation de population (%)	0,23	0,36
-due au solde naturel (%)	0,69	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,46	0,06

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Logement

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Nombre de logements	1 233	36 506 217
Part des résidences principales (%)	88,5	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,3	9,7
Part des logements vacants (%)	10,2	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Naissances -Décès

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	14	671 537

Source : Insee, État civil - 2022

Emploi - Chômage

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Emploi total au lieu de travail	941	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	91,5	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	81,1	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,4	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2020

Etablissements

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	43	2 259 745
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	16,3	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	69,8	72,6
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	14,0	17,9

Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020

Postes dans les établissements

Indicateurs	Vert-le-Petit	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	534	25 047 323
Part de l'agriculture (%)	0,9	1,1
Part de l'industrie (%)	33,3	12,6
Part de la construction (%)	3,7	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	47,4	47,1
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	14,6	33,0

Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020