

SELARL HDJ 91  
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE VINGT-ET-UN AOÛT

### À LA REQUÊTE DE :

**SA CREDIT LOGEMENT**, inscrite au RCS de Paris sous le n°302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège social 50, boulevard de Sébastopol, 75155 PARIS CEDEX 03,

Ayant pour avocat : **Maître Elisa COHEN**, Avocat au barreau de l'Essonne, domiciliée 5, boulevard de l'Europe 91050 EVRY CEDEX ;

### LAQUELLE M'EXPOSE :

Que l'établissement requérant est créancier de en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 17 mai 2016 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la débitrice susnommée et situé 1, chemin des Renards, 91350 GRIGNY, elle entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'elle me requiert en ce sens.

### DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

**Je, Ronan LECOMTE, huissier de justice associé au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussigné**

Certifie m'être présenté ce jour à 11h05 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur expert immobilier, cabinet René Frikart ;

Je dresse les descriptions requises.

**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

## DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'une propriété comportant :

- une maison d'habitation élevée sur terre-plein avec rez-de-chaussée, un premier étage et un grenier au-dessus, petite cour avec réserve et annexe,
- une avec une cave sous la maison dont l'entrée est située dans ladite remise,
- une deuxième maison d'habitation située dans une cour commune donnant sur la rue Pierre Brossolette, élevée sur terre-plein avec un rez-de-chaussée, un premier étage et un grenier, la deuxième maison disposant d'un droit à la cour commune,
- un jardin derrière les deux maisons avec un droit au puits commun,

Le droit à la cour commune et le droit au passage commun sont respectivement cadastrés AK54 et AK58. Ces différents lots seront localisés sur deux plans cadastraux annexés au présent descriptif.

Les descriptions se font en présence de Monsieur occupant des lieux, ainsi déclaré, lequel préalablement avisé par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour est présent et ne s'y oppose pas.

Monsieur me précise :

- qu'il est occupant sans droit ni titre des lieux ;
- qu'il ne dispose en conséquence d'aucun droit d'occupation opposable ;
- qu'il ne connaît pas la partie saisie mais qu'il serait rentré dans les lieux par l'intermédiaire de tiers non désignés.

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

Le fonds est situé à proximité du quartier commercial de Grigny, comportant plusieurs commerces d'appoint ainsi que la Mairie de la commune.

### **COUR COMMUNE ET ANNEXES**

#### Cour :

L'accès principal se fait depuis le chemin des Renards, sentier piétonnier à l'angle avec la rue Pierre Brossolette.

**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

Porte d'accès piétonne avec un canon, châssis métallique avec peinture oxydée.

La cour comporte au sol une dalle béton. Les deux zones ne sont pas au même niveau. Le revêtement est hors d'usage.

**Remise et dépendances :**

L'accès à la remise, notamment l'accès à l'escalier de la cave, est inaccessible en raison des encombrants présents dans les lieux. La cave ne pourra être décrite.

En contre bas de la remise, une autre dépendance est présente, cloisonnée en différentes pièces. Celles-ci ne peuvent pas être totalement décrites en raison de l'encombrement des lieux.

L'ensemble des dépendances est vétuste et délabré.

À l'arrière de la cour, je note la présence d'une porte métallique verte desservant un passage commun donnant à son tour sur le jardin commun sus-désigné. L'accès est fermé. Monsieur me précise ne pas accéder à ces passages.

**PREMIERE MAISON (depuis le chemin des Renards)**

**NIVEAU 0**

Porte d'accès principale : châssis PVC très usagé et taché, poignée double béquille métallique dont le système est bloqué.

L'espace n'est pas cloisonné.

Sol : carrelage usagé et noirci.

Murs : revêtement hors d'usage : pans carrelés noircis, tachés et souillés, peinture comportant de l'humidité.

Plafond : peinture noircie et humide.

La pièce comporte :

- trois fenêtres : deux desservant la cour privative, l'autre le chemin des Renards ;
- des branchements et installations relatives à des appareils de cuisine, à l'alimentation en eaux et des compteurs électriques.

**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

**NIVEAU R+1**

L'accès à l'étage supérieur se fait depuis un escalier carrelé dont le revêtement est souillé et taché. Absence de garde-corps.

Les parois entourant l'escalier sont à l'état brut et présentent des traces d'humidité.

**Chambre :**

L'espace est ouvert depuis l'escalier.

Sol : carrelage hors d'usage : faïencé, fissuré, souillé d'excréments animaux.

Murs : papier peint toile de verre hors d'usage : noirci et taché.

Plafond : peinture noircie.

La pièce comporte une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, usagée.

**Salle de bain :**

Porte d'accès : châssis bois, revêtement hors d'usage.

Sol : carrelage hors d'usage : faïencé, brisé et souillé d'excréments.

Murs : plusieurs pans de mur sont à l'état brut, faïencés et épaufrés. Il reste quelques pans carrelés hors d'usage.

Plafond : à l'état brut, les pans de contreplaqué sont hors d'usage.

La pièce comporte :

- un lavabo mural sur colonne avec robinetterie type mitigeur ne fonctionnant pas ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est hors d'usage ;
- une baignoire d'angle dont le tablier carrelé et la vasque sont hors d'usage, robinetterie type mitigeur dénuée de flexible et très abîmée ;
- une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage.

**NIVEAU R+2**

L'accès au dernier niveau se fait par un escalier carrelé dont le revêtement est hors d'usage : brisé et épaufré. Les parois encadrant l'escalier comportent un papier peint toile de verre hors d'usage.

Le niveau supérieur comporte un espace mansardé.



**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

Sol : revêtement linoléum simili parquet hors d'usage : déchiré et souillé d'excréments.

Plafond mansardé lambrissé usagé.

La pièce comporte :

- une petite fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ;
- un ballon d'eau chaude.

## DEUXIEME MAISON

### NIVEAU 0

#### Pièce principale :

Porte d'accès : châssis très usagé comportant des enfoncements. Poignée double béquille hors d'usage.

Sol : carrelage usagé et jauni.

Murs : certains pans de mur sont à l'état brut avec des enfoncements et des épaufrures importantes. Le reste comporte des lambeaux de papier peint toile de verre hors d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage : marquée par des traces importantes d'humidité et cloquée.

La pièce comporte une fenêtre, châssis PVC double vitrage, tachée et souillée.

#### Cuisine :

Porte d'accès : absente.

Sol : carrelage usagé et jauni.

Murs : pans carrelés épaufrés et marqués par plusieurs trous chevillés. En partie haute, la peinture est hors d'usage : cloquée et écaillée.

Plafond : peinture hors d'usage : fissurée, faïencée et marquée par des traces importantes d'humidité.

La pièce comporte :

- un dégagement mural situé sous l'escalier menant au niveau supérieur ;



**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

- un plan carrelé hors d'usage intégrant un évier, double vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur hors d'usage ;
- une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage.

**NIVEAU R+1**

L'accès au niveau supérieur se fait depuis un escalier carrelé dont le revêtement est hors d'usage : les carreaux sont épaufrés ou absents. Les parois encadrant l'escalier comportent un papier peint toile de verre hors d'usage : souillé et marqué par des traces très importantes d'humidité.

**Chambre :**

La pièce est ouverte sur la cage d'escalier.

Sol : carrelage hors d'usage : faïencé et épaufré.

Murs : papier peint toile de verre hors d'usage : tagué et taché.

Plafond : revêtement hors d'usage et déformé, marqué par de multiples graffitis.

La pièce comporte une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, dont le vitrage est cassé.

**Salle de bain :**

Porte d'accès : absente.

Sol : carrelage usagé et jauni.

Murs : pans carrelés usagés puis peinture hors d'usage : marquée d'humidité.

Plafond : peinture hors d'usage : marquée par des traces importantes d'humidité et par des graffitis.

La pièce comporte :

- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mitigeur descellée ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, le réservoir est hors d'usage ;
- une baignoire avec tablier carrelé, quelques carreaux sont brisés ; la vasque est noircie et tachée, robinetterie type mitigeur dénuée de flexible ;
- une fenêtre, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage.



**SELARL HDJ 91**  
**Huissier de justice**

Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift sogefrpp

REFERENCES A RAPPELER:

**NIVEAU R+2**

L'accès au dernier niveau se fait par une échelle de meunier vétuste et à l'équilibre précaire.

Le grenier est constitué d'un espace mansardé. La toiture est partiellement masquée par du lambris et intègre une ouverture de toit ; le reste est à l'état brut.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré. Je termine mes opérations à 12h20.

**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'annexe 18 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 Grigny (91).**

**COUT :**

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

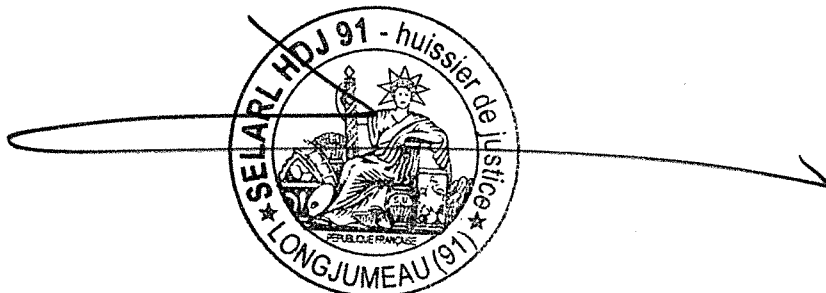
Emoluments (Article L.444-1)	220,94
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	75,00
	<hr/>
Base T.V.A.	303,61
T.V.A. 20,00%	60,72
Taxe Forfaitaire (Article R. 444-3, 2°)	14,89
	<hr/>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>379,22 €</b>

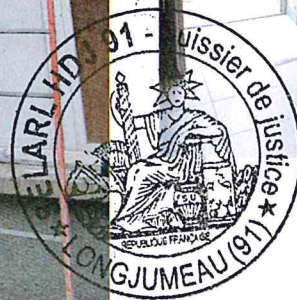
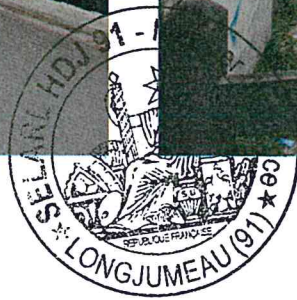
Soit trois cent soixante-dix-neuf euros et vingt-deux centimes

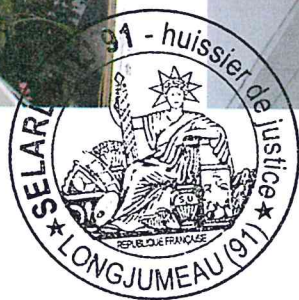
Acte soumis à la taxe forfaitaire.

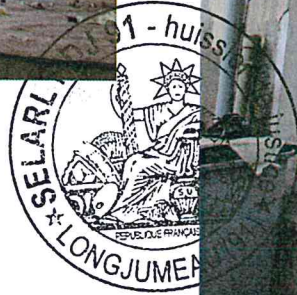
Acte dressé sur 7 pages, outre les annexes susvisées.

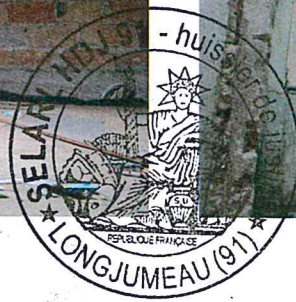
Ronan LECOMTE  
Huissier de justice associé.















Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 1600001400011

©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Impression non normalisée du plan cadastral



**Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 1600001400011**

©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Impression non normalisée du plan cadastral

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grigny, en ce compris le périmètre des zones d'aménagement concerté (ZAC).

### **Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1** - Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol, à l'exception des règles d'ordre public qui restent applicables et dont le contenu en vigueur au jour de l'approbation du plan local d'urbanisme est rappelé ci-après.

**2.2** - Restent applicables les dispositions suivantes :

#### 2.2.1- Articles d'ordre public :

- Salubrité et la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'urbanisme)

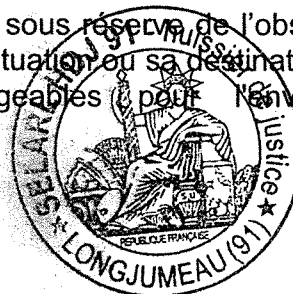
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Sites ou vestiges archéologiques (article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Environnement (article R.111-15 du Code de l'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



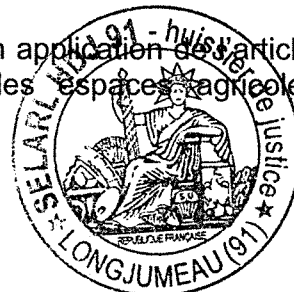
- Respect des lieux avoisinants (article R.111-21)

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.

2.2.2- Dispositions particulières :

Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques ou en annexe, s'ils existent, notamment :

- a) Les zones d'aménagement concerté,
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi,
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD)
- d) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- e) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code minier,
- f) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10,
- g) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9,
- h) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement,
- i) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb,
- j) Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.



- k) Le règlement des lotissements de moins de dix ans : Lotissement des Gâtinois 3 et Lotissement de la rue Renoir, en application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

2.3 - Les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.4 - L'article L.126-1 du Code de l'urbanisme relatif aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

2.5 - Autres dispositions :

#### 2.5.1- Assainissement

En complément des textes législatifs européens, nationaux précisant les règles d'assainissement issues des différents codes (santé publique, etc...), il existe des documents qui font référence à des prescriptions en matière d'assainissement.

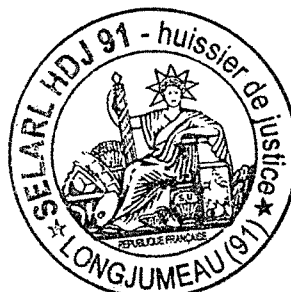
En ce qui concerne les installations classées : le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre, la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.



### 2.5.2- Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Seine (PPRI)

Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Seine, sur la commune de Grigny comportant un document composé d'un rapport de présentation, d'un règlement ainsi que d'une carte des zones réglementaires au 1/10 000ème et d'une carte des aléas au 1/10 000ème.

Tous les terrains couverts par la zone rouge du PPRI ne peuvent faire l'objet de constructions nouvelles (sauf exceptions citées au paragraphe « autorisation sous conditions »).

Cependant, le bâti existant est reconnu et peut être conforté.

Cette zone peut recevoir certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage sportif, récréatif ou de loisirs, ou des activités liées à la voie d'eau sous réserve qu'en bordure de fleuve, la bande des vitesses importantes figurant sur la carte réglementaire, soit préservée pour faciliter l'écoulement des crues. Cette bande ne peut être affectée qu'aux liaisons douces, aux espaces verts et paysagers ou aux espaces portuaires.

Le règlement du PLU comprend pour les autres zones des sujétions attachées à la prise en compte de ce risque spécifique.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre le PPRI et le règlement écrit comme graphique du PLU.

### 2.5.3- Risques technologiques

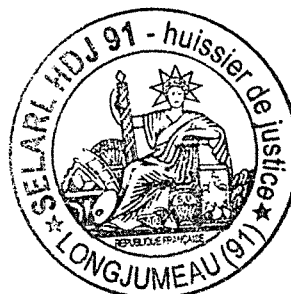
#### A) Projet d'Intérêt Général (PIG)

En application des articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et pour faire suite à la nécessité de prendre en considération l'existence de risques technologiques, au rapport effectué par l'Inspection de installations classées du 21 janvier 2004 et à l'arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2004 portant sur le remaniement des zones de protection valant Projet d'Intérêt général autour des installations exploitées par les sociétés ANTARGAZ, CERAPRO et par la COMPAGNIE INDUSTRIELLE MARITIME (CIM), la commune de Grigny est couverte par trois secteurs de protections appelés S1, S2 et S3.

Ces trois secteurs sont matérialisés sur les documents graphiques.

Ce PIG vaut servitude d'utilité publique et il est annexé au plan local d'urbanisme.

Il doit être fait application de la règle la plus rigoureuse entre les prescriptions du PIG et celles du règlement écrit comme graphique du PLU.



## B) Plan de prévention des risques technologique (PPRT)

Au jour de l'adoption, par le Conseil Municipal de la Commune de Grigny du présent Plan local d'urbanisme, un plan de prévention des risques technologiques autour du dépôt d'hydrocarbures de la Compagnie Industrielle Maritime (CIM) à Grigny et du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à Grigny et à Ris-Orangis est en cours d'élaboration.

Dès son adoption, ce plan vaudra servitude d'utilité publique et sera annexé au plan local d'urbanisme de la commune.

### Article 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**3.1** - Le territoire de la commune de Grigny, couvert par le présent plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du PLU. Ces derniers constituent le « règlement graphique ».

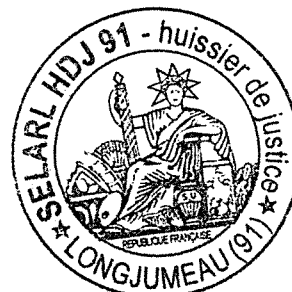
Les zones sont elles-mêmes décomposées en un ou plusieurs secteurs qui comportent des dispositions spécifiques.

Ces documents graphiques font, en outre apparaître, s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, et soumis à ce régime,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5 et R.123-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Ces documents graphiques font également apparaître les servitudes suivantes :

- les secteurs délimités, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, pour une durée maximum de cinq ans, dans lesquels les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites,
- les emplacements, en application du b) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit,
- les terrains réservés en application du c) de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, à la création ou à la modification des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et les espaces verts dont la localisation et les caractéristiques sont prévues par le PLU.

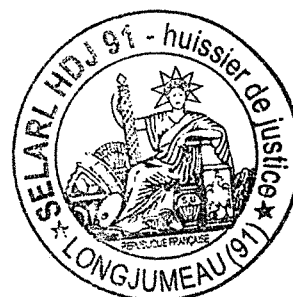


**3.2-** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- La Zone UA           référée au plan par l'indice UA, elle comporte le secteur UAa ;
- La Zone UC           référée au plan par l'indice UC, elle comporte le secteur UCa ;
- La Zone UE           référée au plan par l'indice UE,, elle comporte le secteur UEa ;
- La Zone UEL         référée au plan par l'indice UEL ;
- La Zone UG           référée au plan par l'indice UG, elle comporte les secteurs UGa, UGb, UGc, et UGd;
- La Zone UH           référée au plan par l'indice UH, elle comporte les secteurs UHa, UHb, UHc, UHd et UHe ;
- La Zone UI           référée au plan par l'indice UI, elle comporte le secteur UIp ;
- La Zone UIR         référée au plan par l'indice UIR, elle comporte les secteurs UIRa et UIRb ;
- La Zone UIT         référée au plan par l'indice UIT, elle comporte le secteur UITa ;
- La Zone UIV         référée au plan par l'indice UIV ;
- La Zone UK           référée au plan par l'indice UK, elle comporte les secteurs UKa et UKb ;
- La Zone UPA         référée au plan par l'indice UPA ;
- La Zone UR           référée au plan par l'indice UR ;
- La Zone UV           référée au plan par l'indice UV, elle comporte le secteur UVa ;

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont :

- La Zone N            référée au plan par l'indice N ;
- La Zone NS          référée au plan par l'indice NS, elle comporte les secteurs NSa et NSb.



Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

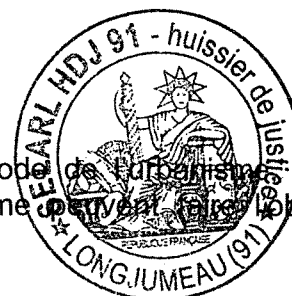
**3.3-** Le règlement de chaque zone comporte un corps de règles en quatorze articles.

- |            |  |
|------------|--|
| Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdites  |
| Article 2  | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières   |
| Article 3  | Accès et voiries   |
| Article 4  | Desserte par les réseaux   |
| Article 5  | Superficie minimale des terrains constructibles  |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique) et aux 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   |
| 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                  |
| 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                    ADAPTATION MINEURE**

Conformément à l'article L.123-1-9 (alinéa premier) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ont pour objet



d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5                    APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sauf indication spécifique prévue dans le corps du règlement, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que :

- sous réserve des adaptations prévues pour les constructions existantes dans les articles qui le prévoient au règlement de chaque zone,
- pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard,
- et pour des travaux visant à l'amélioration de la salubrité publique, la sécurité publique, l'accessibilité et l'amélioration des performances énergétiques.

## **Article 6                    RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

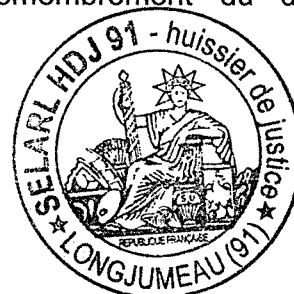
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **Article 7                    DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Il est dérogé par le présent PLU aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Par suite, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne sera pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et ces règles s'appliqueront à chaque terrain issu des divisions à réaliser, quel que soit le mode d'organisation des droits de jouissance exclusive du sol (indivision, copropriété, droit de superficie, démembrement du droit de propriété,...).



## Article 8 DEFINITIONS

### Alignement (article 6)

L'alignement est la délimitation de l'emprise extérieure de la voirie.

Il résulte, sauf dispositions particulières dans le règlement écrit ou graphique,

- des limites formalisées par l'emplacement réservé inscrit au PLU ;
- des limites formalisées par un plan d'alignement approuvé en cas d'absence d'emplacement réservé, et reporté au PLU ;
- d'une situation de fait matérialisée notamment par la position de la clôture, ou d'une bordure identifiable, soit le long d'une voie publique, soit d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

N'est pas regardé comme l'alignement le tracé des voies reporté sur les documents graphiques en application de l'article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme, ni les sentiers et voies piétonnes.

Sauf dispositions particulières incorporées dans le règlement écrit ou graphique, si l'unité foncière est encadrée par plusieurs voies :

- il n'est généré qu'une seule bande de constructibilité,
- et les dispositions propres à l'alignement s'effectuent à compter de la voie principale. Dans l'hypothèse de deux voies d'égale importance, le propriétaire choisit la voie à partir de laquelle sera générée la bande de constructibilité.

### Aménagement

Constituent des travaux d'aménagement, les travaux qui n'entraînent pas un changement de destination et ne constituent pas une extension du bâtiment existant.

### Annexes

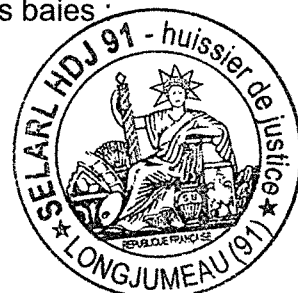
Constructions qui n'ont vocation qu'à accueillir les services et activités annexes des fonctions principales de la destination de l'opération, tels que locaux et ouvrages techniques, garages, piscine, etc.

Toute conversion d'une annexe, même sans travaux, vers une fonction principale constitue un changement de destination.

### Baies

Constitue une baie, toute ouverture pratiquée dans un mur (fenêtre, porte, etc).

Toutefois, dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent pas être considérés comme des baies :



- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures dont les allèges sont situées en façade ou en toiture situées à plus de 2,60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée, ou à plus de 1,90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées

### **Coefficient d'occupation du sol ou « C.O.S. »**

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Il détermine la densité maximale admise par un rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher exprimé en surface hors œuvre nette et la surface du terrain.

En cas de COS différencié, la SHON affectée à chaque destination ne doit pas excéder le COS fixé pour cette destination, et le cumul des droits à construire toutes destinations confondues ne doit pas excéder le COS global cumulé fixé pour la zone.

### **Combles**

Il s'agit d'un volume situé immédiatement sous la toiture. Il ne peut pas être aménagé plus d'un niveau de combles.

### **Construction principale**

Construction accueillant les fonctions principales de la ou des destinations de l'opération, telles que définies dans le caractère général de chaque zone (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif etc.).

### **Destination des constructions**

Pour l'application des articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites), 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement) et 14 (coefficient d'occupation des sols), seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou des situations juridiques établies ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ses locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logement de fonction, entrepôts, artisanat).



### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

L'activité d'artisan est définie par la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée, dans ses articles 19 et suivants, comme « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de service relevant de l'artisanat » et figurant sur une liste annexée au décret n° 98-247 du 2 avril 1998 modifié.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de un tiers de la surface totale des constructions.

### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, laboratoire, etc.

Elle englobe les activités tertiaires.

Elle couvre également l'activité des professions libérales autres que celles relevant du secteur médical et paramédical (architecte, avocat, géomètre,...) qui proposent une prestation de services, sans vente de produits ou de services.

Relèvent ainsi notamment de la destination de bureaux : les « phoning », banques, agences immobilières, auto-écoles, assurances,...

### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits et accessibles à leurs clientèle, et leurs annexes.

Cette destination inclut les restaurants, cafés, bars et autres points de restauration.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôts ne doivent pas représenter plus de un tiers de la surface totale des constructions.

### **Commerce de détail et de proximité (en application de l'article L.123-1-5 §7°bis du Code de l'urbanisme)**



Relèvent plus particulièrement de cette destination, les commerces dont la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et satisfaisant aux besoins immédiats et locaux des habitants du quartier.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**

Il s'agit des équipements publics et des équipements privés d'intérêt collectif, répondant à un besoin d'intérêt général.

Ils recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et les haltes garderies
- les établissements d'enseignements maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur
- les activités liées aux secteurs médical et paramédical
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux publics, à l'exclusion de ceux relevant du secteur concurrentiel
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

### **Exploitation forestière**

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au logement, au stockage du matériel liés à l'exploitation des forêts, dans le respect des principes fondamentaux de la politique forestière telle que définie au Titre I du Code forestier.

### **Fonction d'entrepôt**

Cette destination comprend les locaux de remisage et de reconditionnement de produits ou de matériaux avant leur expédition ou leur utilisation finale. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à toute activité commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de un tiers de la surface totale de la construction, ainsi que tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.



### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les maisons de retraites non médicalisées.

Ne relèvent de cette destination que les logements présentant les caractéristiques et comportant des éléments d'équipements permettant de respecter la réglementation et les normes sanitaires d'un logement décent.

Les locaux d'hébergement ne répondant pas ces caractéristiques sont regardés comme « construction non-conforme » au sens du présent règlement, interdisant tout confortement de leur mode d'occupation.

### **Hébergement hôtelier**

L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Une telle construction est constituée d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives offerts en location pour une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

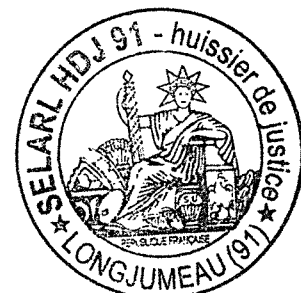
### **Emplacement réservé**

En application de l'article L.123-1-5 §8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est la projection verticale du bâtiment.



Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, sous réserve de présenter une profondeur n'excédant pas 80 cm depuis le nu de la façade.

### **Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.130-1 dispose :

#### **Partie législative**

#### **Titre III : ESPACES BOISES**

##### **Article L.130-1**

*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, attenant 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 d'affectation 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 Ier livre III du code forestier.*

### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions, y compris celles venant s'implanter sur des dalles, est déterminée par la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures de faibles emprises, tels que souches de cheminées ou de ventilations et locaux techniques d'ascenseurs.

Pour les constructions couvertes d'une toiture à pentes (y compris les toitures « à la Mansart »),

- l'égout correspond à la ligne séparant le pan de toiture du pan vertical de la façade,
- le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.



Pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse,

- l'égout du toit correspond au pied de l'acrotère où se retourne le relevé d'étanchéité,
- le faîtage correspond au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée à partir d'un point fixé selon une distance médiane entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction.

La hauteur peut également être limitée par le nombre de niveaux.

Ne sont pas comptés comme niveaux les planchers techniques dès lors qu'ils sont situés dans le comble de la toiture et destinés exclusivement au passage des gaines, ventilations et autres éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

### **Installations classées**

Les installations classées sont régies par les dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

### **Limite séparative**

Limite entre deux propriétés joignant l'alignement.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant travaux.

### **Stationnement**

Les normes fixées au règlement de chacune des zones doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- a) Toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- b) Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées à l'article 12 du règlement de chacune des zones doivent être calculés en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins appréciés notamment au regard de la desserte du terrain par les lignes de transport collectif.



- c) Les projets relatifs aux établissements industriels, commerciaux ou aux bureaux doivent présenter les solutions ou justifications apportées à la gestion des opérations de déchargement, de chargement, et de manutention, de telle sorte à limiter au maximum l'encombrement de la voirie publique et à éviter toute perturbation de la circulation,
- d) A l'exception des ZAC, les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement doivent présenter une pente de 5% maximum depuis l'alignement sur une longueur de 3,50 m pour l'habitat et sur une longueur de 5 m pour toute autre destination,
- e) Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces verts,
- f) Des locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être prévus pour les constructions neuves.

### **Surface hors œuvre nette ou « SHON »**

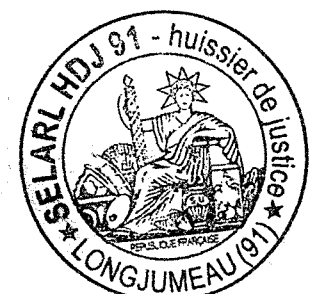
La surface hors œuvre nette est définie par les articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

### **Terrain (ou unité foncière)**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles, appartenant soit à un même propriétaire, soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

### **Toiture terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.



**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1****Dispositions applicables à la zone UA****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit d'une zone urbaine multifonctionnelle, comprenant de l'habitat, des activités artisanales et du commerce de proximité

Cette zone comporte un sous secteur UAa

L'application des articles doit être complétée par :

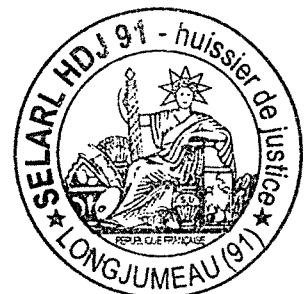
- les schémas figurant dans un carnet joint en annexe du présent règlement
- les dispositions générales du Titre I, et notamment par son lexique à l'article 8.

**Par arrêté en date du 20 octobre 2003, le Préfet de l'Essonne a approuvé un plan de prévention des risques naturels d'inondation de la Vallée de la Seine. Ce plan vaut servitude d'utilité publique, et est annexé au Plan local d'urbanisme.**

**Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce dans le secteur UAa
- L'artisanat dans le secteur UAa
- L'industrie
- L'exploitation agricole
- L'exploitation forestière
- La fonction d'entrepôt

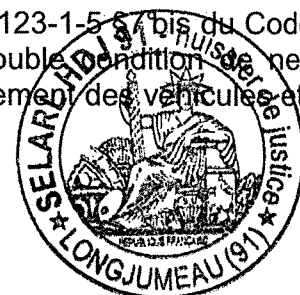


- Les dépôts de matériaux à l'air libre, les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les entreprises de cassage de voiture
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes et installations de camping soumises à autorisation préalable.
- La création des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- La création, l'aménagement, l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement
- Les activités de vente, de pension, et d'élevage d'animaux
- Les installations et les constructions dont la présence est incompatible avec la vie de quartier

## **Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- En application de l'article L.123-1-5 §15° du Code de l'urbanisme, les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements d'une taille unitaire supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UA, l'extension et l'aménagement de locaux artisanaux à condition qu'ils n'accueillent pas des activités qui par leur nature ou leur importance, portent atteinte à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles tendent vers une limitation des nuisances et une réduction des risques.
- L'extension et l'aménagement des constructions à destination de bureaux sont autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas installés en rez-de-chaussée des constructions mais en étages.
- L'extension et l'aménagement des locaux destinés à recevoir des activités de commerce de détail et de proximité, au sens de l'article L.123-1-5 §1° bis du Code de l'urbanisme, sont autorisés dans le secteur UA, à la double condition de ne pas générer de difficultés en matière de circulation et stationnement des véhicules et que



la vente à emporter ne soit pas assurée au profit de clients situés sur le domaine public.

### **Article UA 3 ACCES ET VOIRIES**

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres des véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions doivent être desservies par des voies assurant selon la nature et l'importance du projet, l'approche des véhicules de sécurité, de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutes les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre les manœuvres de demi-tour, en particulier pour les véhicules lourds et notamment ceux assurant la collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Eau potable :

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement être branchées sur le réseau collectif d'eau potable. Dans le cas d'utilisation d'eau de puisard et de forage, ou encore dans le cadre de la récupération des eaux de pluies, il doit obligatoirement être prévu un double réseau, afin d'éviter toute pollution du réseau d'eau potable.

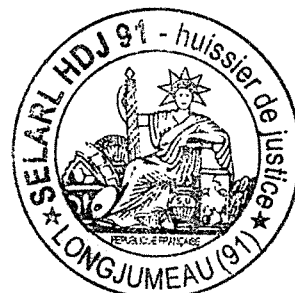
- Assainissement :

Les raccordements eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement du SIVOA établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au Présent PLU.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

a) Eaux usées



Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service d'assainissement de la commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

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

#### b) Eaux pluviales

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous les dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro).

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires d'immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

#### - Réseaux divers :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrains entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété public – privé.



**Article UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**Article UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque la façade de la construction n'occupe pas la totalité de la largeur de la parcelle sur rue, le front bâti doit être restitué par l'édification d'une clôture maçonnée.

Au-delà d'une bande de constructibilité de 20 m d'épaisseur à compter des voies et emprises publiques, seule la construction d'annexes est autorisée.

**Article UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

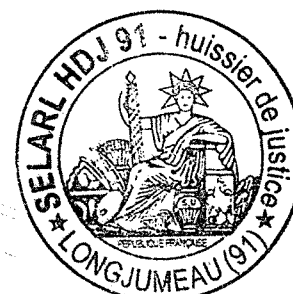
En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si la façade ne comporte pas de baies,
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si la façade comporte au moins une baie.

Au-delà d'une bande de 20 m d'épaisseur à compter de l'alignement, seule la construction des annexes est autorisée.

Elles peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives sur une longueur de façade de 10 m maximum,
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 4 mètres.



**Article UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée, à condition de respecter une distance horizontale comptée entre tous les points des constructions au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 4 m, si les façades ne comportent pas de baies,
- la hauteur de la façade la plus haute, avec une distance minimale de 8 m, si les façades comportent au moins une baie.

**Article UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans le secteur UAa

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut dépasser 40 % de l'unité foncière.

**Article UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + C et 9 mètres au faîtage.

Dans le cas des constructions avec des toitures terrasses, leurs hauteurs ne peuvent excéder R + 1 et 7 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.

Dans le secteur UAa

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder R + 1 + C et 9 mètres au faîtage.

Les constructions avec des toitures terrasses sont interdites.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 2,60 m.



**Article UA 11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le paysage urbain doit être respecté.

Les constructions aux volumes simples sont privilégiées par préférence aux constructions aux volumes complexes. Les toitures à deux pentes sont privilégiées.

Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue sont traitées avec la même attention.

Les enduits de façades des constructions existantes ayant un caractère architectural remarquable sont ravalés avec un enduit plâtre / sable et chaux gratté. Pour les nouvelles constructions, tous les autres enduits sont autorisés.

Couleurs des enduits

- Les tons des enduits sont dans la gamme des beiges ou des gris. Le ton le plus clair admis est le ton pierre. Les enduits blancs sont interdits.
- Les imitations de fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois et les matériaux de type fibro-ciment, tôle ondulée, plastique ondulé sont interdits.
- Les constructions principales et les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans des couleurs cohérentes.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre les poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois, sont interdits.

Les ouvertures

Pour une bonne cohérence et intégration du paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir :

- rectangulaires,
- disposées verticalement, avec une hauteur supérieure à la largeur,
- les châssis des fenêtres doivent avoir trois grands carreaux dans la hauteur,
- sont à éviter :
  - o les fenêtres à petits carreaux,
  - o les volets à barre et écharpes saillantes,
  - o les volets en plastiques,
  - o les linteaux en bois apparents, sauf cas particulier des bâtiments annexes et des constructions existantes.

Menuiseries

Les menuiseries peintes doivent être privilégiées. Lorsque les menuiseries extérieures sont en PVC ou en métal, le ton blanc doit être privilégié.



### Toitures

- Les couvertures doivent être en tuiles, de ton rouge flammé ou rouge bruni. Seules les ardoises de ton naturelle ou noires sont autorisées.
- Les châssis pour toit en pente sont de forme rectangulaire, le petit coté parallèle au faîtage

### Eléments techniques en toiture

- Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques comme tout dispositif de production d'énergie renouvelable installé en toiture doivent être étudiés au regard de la trame des ouvertures, de la recherche d'une implantation dans le plan de toiture et assurer la bonne intégration architectural du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tous les éléments techniques en toiture et en façade (parabole, climatisation,...) doivent être intégrés aux constructions, et ne pas apparaître comme une excroissance visible depuis la rue.
- Les escaliers desservant les étages des constructions doivent être intégrés dans le volume du bâtiment. Aucun escalier extérieur n'est autorisé.

## **Article UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

L'énumération des destinations ci-dessous ne se substituent pas aux modes d'occupation des sols interdits et autorisés aux articles 1 et 2 du règlement de la présente zone. Les normes de stationnement ne sont en conséquence applicables que sous réserve que les destinations qu'elles visent soient autorisées dans la zone ou le secteur concerné.

### Dimensionnement d'une place

Longueur : 5m

Largeur : 2,40m minimum

### Dégagement

Pour un parc de stationnement aérien comprenant plus de 2 places, il doit être prévu :

- un dégagement de 5m, et
- une voie d'accès de 3m si la voie est en sens unique,  
3,5m si le parc de stationnement comprend moins de 70 voitures  
6m si le parc de stationnement comprend plus de 70 voitures.

### Rampe

Sauf lorsqu'il existe moins de trois places, il doit être prévu une aire de stockage de véhicule, de 4m de long, depuis la limite d'emprise publique.



En ce cas, le système de fermeture se situe après l'aire de stockage et non en limite d'emprise publique.

Les rampes ne doivent pas modifier le niveau du trottoir existant.

### Normes de stationnement

Pour les travaux tendant à la restauration, la réhabilitation, l'aménagement ou un changement de destination, lorsque le nombre de places existantes est inférieur aux normes exigées pour les constructions nouvelles, il ne sera pas fait application de ces dispositions. Cependant, les places existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées.

Le stationnement en souterrain doit être favorisé autant que possible.

- Artisanat : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Industrie : 1 place/ 80m<sup>2</sup> de la SHON
- Bureau : 1 places / 50 m<sup>2</sup> de la SHON
- Commerce : 1 place pour SHON < à 100m<sup>2</sup>  
pour SHON > à 100m<sup>2</sup> : 60% de la SHON  
Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure
- Entrepôt : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres
- Habitation : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de la SHON,  
Avec au minimum 1 place par logement  
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Pour le logement aidé, il est aménagé 1 place par logement conformément à la réglementation en vigueur.

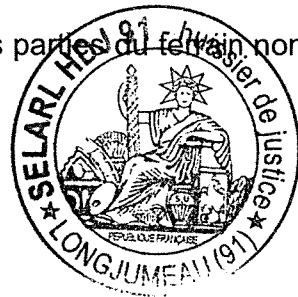
Pour les opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu que 10% des places soient aménagées en surface, afin qu'elles soient ouvertes aux visiteurs et garantissent l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de logement par division d'un logement, aménagement de combles ou conversion de l'usage d'une annexe emportera application de la norme.

- CINASPIC : Le stationnement doit être au moins égal à 20% de la SHON construite

### **Article UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Un traitement paysager à dominante végétale est exigé sur les parties du terrain non bâties et non dédiées au stationnement.

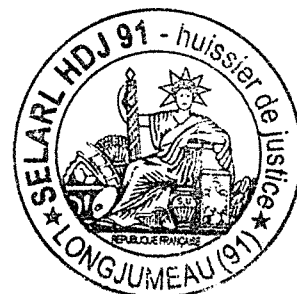


Les plantations existantes doivent être si possible maintenues. Dans le cas contraire, des plantations de remplacement doivent être réalisées.

**Article UA 14**

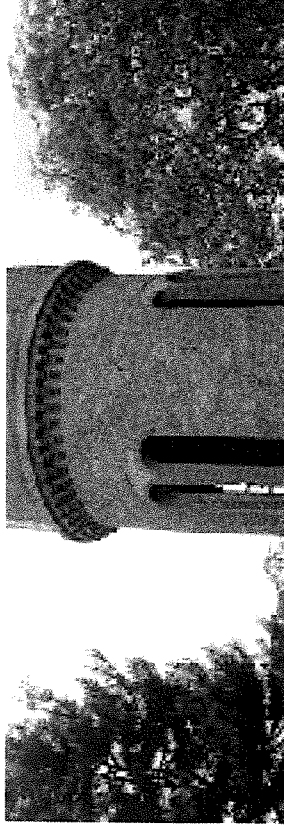
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.






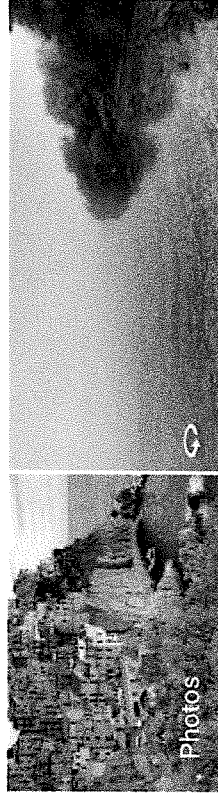




## Grigny

91350

 Ensoleillé dans l'ensemble · 27 °C  
16:39



Photos

### En bref

Grigny est une commune française située à vingt-trois kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. faisant partie du canton de Viry-Châtillon. [Wikipédia](#)

**Population** : 26 637 (2007)

**Superficie** : 4,87 km²


# Comparateur de territoires


Commune de Grigny (91286)

Ajouter un territoire

NIVEAU GÉOGRAPHIQUE 

**Supprimer les critères**

Tous les niveaux géographiques 

Rechercher une zone géographique 

Population	Grigny (91286)
Population en 2014	28 295
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2014	5 810,1
Superficie (en km <sup>2</sup> )	4,9
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	1,0
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	2,2
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	-1,2
Nombre de ménages en 2014	9 089

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales en géographie au 01/01/2016

Naissances domiciliées en 2015	673
Décès domiciliés en 2015	98

Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2016

Logement	Grigny (91286)
Nombre total de logements en 2014	9 889
Part des résidences principales en 2014, en %	91,9
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2014, en %	0,3
Part des logements vacants en 2014, en %	7,8
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2014, en %	33,8

Source : Insee, RP2014 exploitation principale en géographie au 01/01/2015

Revenus	Grigny (91286)
Nombre de ménages fiscaux en 2013	8 506
Part des ménages fiscaux imposés en 2013, en %	37,6
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2013, en euros	12 933,8
Taux de pauvreté en 2013, en %	44,8

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés.

Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cumsa, fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2014

Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2014	6 993
<i>dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2014, en %</i>	91,2
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	0,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014	67,4
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014	23,6

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales en géographie au 01/01/2016

Établissements	Grigny (91286)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2015	1 651
Part de l'agriculture, en %	0,1
Part de l'industrie, en %	3,7
Part de la construction, en %	17,1
Part du commerce, transports et services divers, en %	69,6
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	20,9
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	9,5
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	23,4
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	8,7

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif) en géographie au 01/01/2015

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : <b>appartement</b> Nombre de Pièces : Etage : <b>rdc/1er/2ième</b> Numéro de lot : <b>300.131</b> Référence Cadastre : <b>Non communiquée</b> Annexes : Autres Lot : <b>cave 10 (300.010)</b>	Adresse : <b>1 chemin des Renards 91350 GRIGNY</b> Bâtiment : Escalier : Porte : Propriété de : <b>24/26 Rue colette magny 75019 PARIS - 19EME</b> Mission effectuée le : <b>21/08/2017</b> Date de l'ordre de mission : <b>17/08/2017</b> N° Dossier :

**Le Technicien déclare que la superficie du bien et des locaux habitables ci-dessus désigné, est de :**

**Total : 91,66 m<sup>2</sup>**


(Quatre-vingt-onze mètres carrés soixante-six)

Soit un total de m<sup>2</sup>

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Hauteur supérieure à 1m80	Hauteur inférieure à 1m80
Cuisine bat 1	RDC	24,200 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Entrée bat 2	RDC	12,110 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cuisine bat 2	RDC	7,370 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Débarras	Sans	0,000 m <sup>2</sup>	41,000 m <sup>2</sup>
Chambre bat 1	1er	17,830 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de Bains bat 1	1er	7,150 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Combles bat 1	2ème	3,950 m <sup>2</sup>	12,400 m <sup>2</sup>
Chambre bat 2	1er	14,200 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de Bains bat 2	1er	4,850 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Combles bat 2	2ème	0,000 m <sup>2</sup>	20,300 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>91,660 m<sup>2</sup></b>	<b>73,700 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par FRIKART EXPERTISE qu'à titre indicatif.

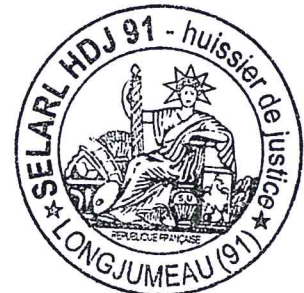
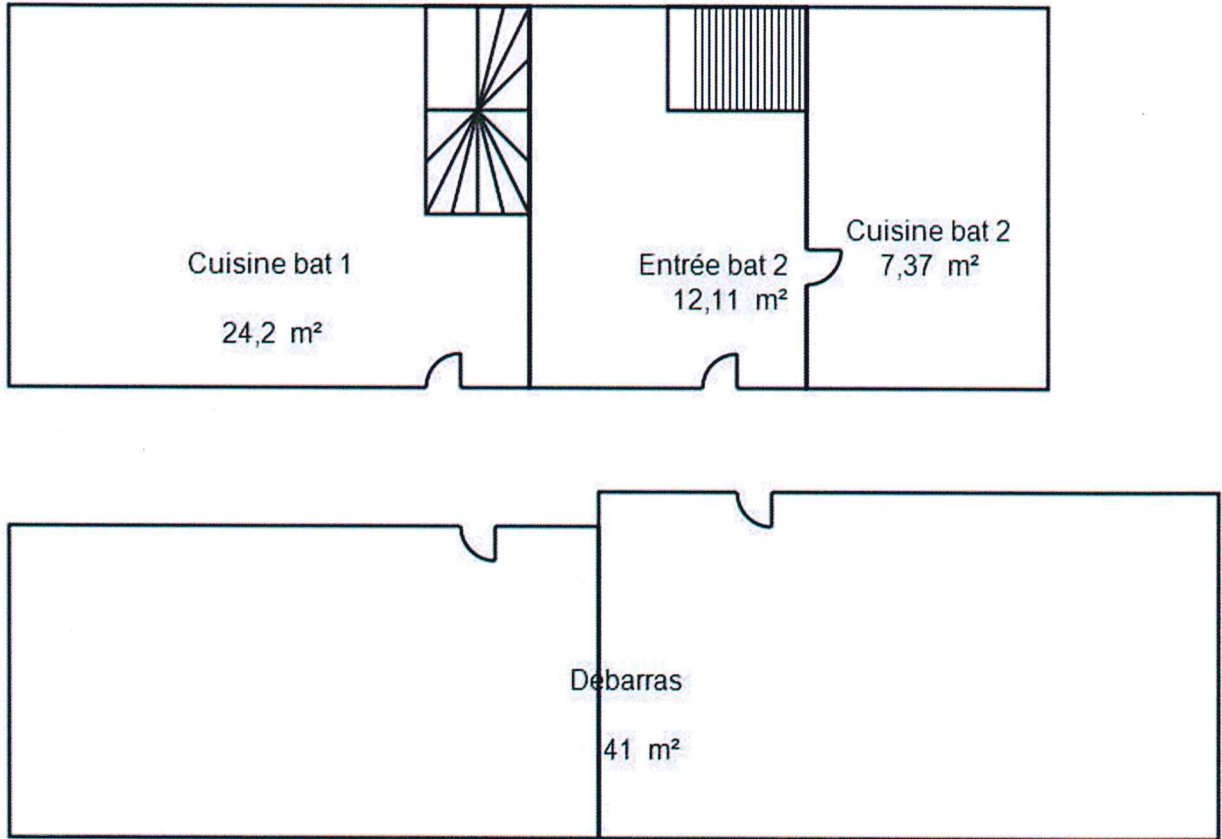
**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

<b>Le Technicien :</b> <b>Adhel JEMAI</b>   <small>FRIKART EXPERTISE 101, avenue du Général de Gaulle 77300 Chelles SIRET 773 00 000 00 N° TVA 773 00 000 00</small>	<b>à BAILLY-ROMAINVILLIERS, le 21/08/2017</b>  <b>Nom du responsable :</b>
---	--

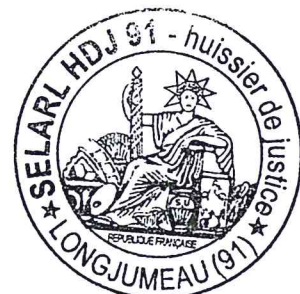
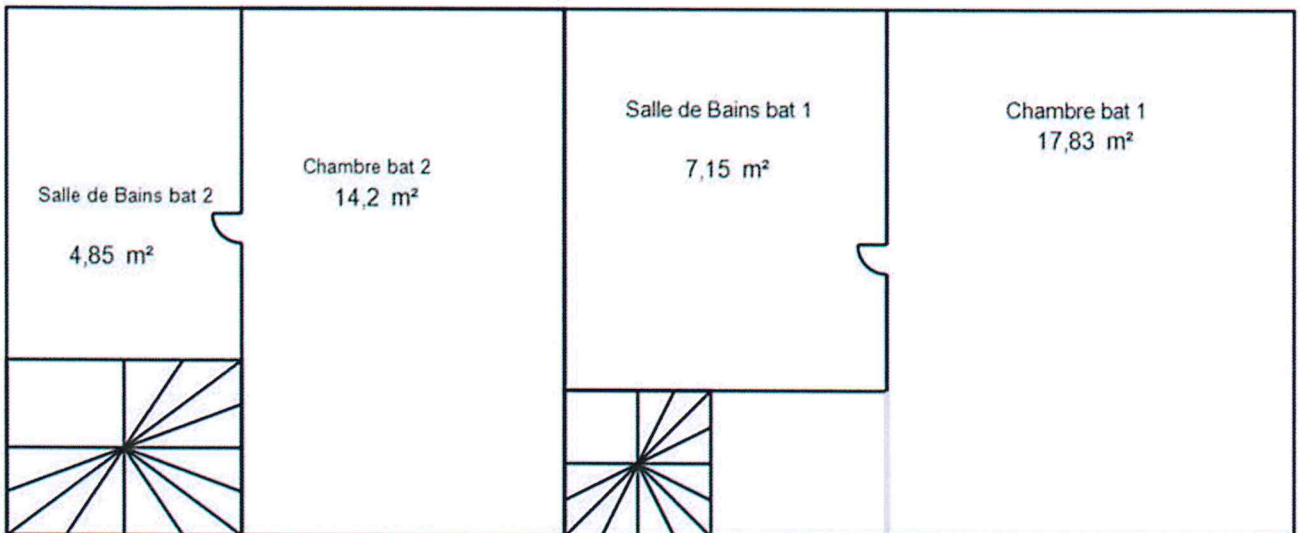


DOCUMENTS ANNEXES

RDC



1ier étage



2ième étage

