

EXPEDITION



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-CINQ JUIN

A LA REQUETE DE :

S.A. BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, immatriculé(e)
au RCS N° 552 002 313, dont le siège social est 80 boulevard
Auguste Blanqui 75204 PARIS CEDEX 13, agissant poursuites et
diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit
siège,

Ayant pour Avocats :

- **Maître Philippe MIALET**, Avocat au Barreau de l'ESSONNE,
domicilié immeuble Le Mazière, rue des Mazières, 91033 EVRY
CEDEX ;
- **Maître Armelle PHILIPPON-MAISANT**, Avocate au Barreau
de PARIS, domiciliée 16 rue Paul Valéry 75116 PARIS ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de la [REDACTED]
en vertu d'un acte notarié reçu le 29 décembre 2016 par Maître
Marc-Antoine DE PAEPE, Notaire à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE
(91) ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien
appartenant au débiteur susnommé, 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

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL

Certifie m'être présenté ce jour à 12 h 20 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'une maison à usage d'habitation comportant un rez-de-chaussée et un étage, cadastrée AX 663 ;
- d'un garage édifié sur un terrain sous la référence AX 667.

Le bien à décrire est situé dans une impasse desservant plusieurs fonds à usage d'habitation. Les deux lots, maison et garage, sont décrits dans l'acte notarié susvisé comme étant indissociables et ne pouvant être vendus seuls.

Le bien à décrire est désigné comme s'intégrant dans une [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dont le siège est désigné comme étant au [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Il est énoncé par ailleurs que les pièces constitutives du groupe d'habitations ont été déposées au rang des minutes de Maître Christian DE SOUZA, Notaire à Yerres (91) suivant acte en date du 02.03.2016 publié au service de la publicité foncière de Corbeil 1^{er} le 17.03.2016, volume 2016P numéro 2217.

Aucune information sur l'éventuel actuel représentant légal de l'association n'a pu être identifié sur place. L'annuaire des copropriétés, www.registre-coproprietes.gouv.fr, consulté ce jour n'identifie aucun groupe d'habitations collectives à cette adresse.

Le bien à décrire est situé dans une impasse desservant plusieurs fonds à usage d'habitation. Le bien à décrire comporte des servitudes détaillées aux pages 25 à 28 de l'acte notarié susvisé, les reproductions intégrales de ces pages seront annexées au présent descriptif.

Le bien à décrire s'intègre dans un quartier résidentiel et correspondant à la zone UE du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YERRES.

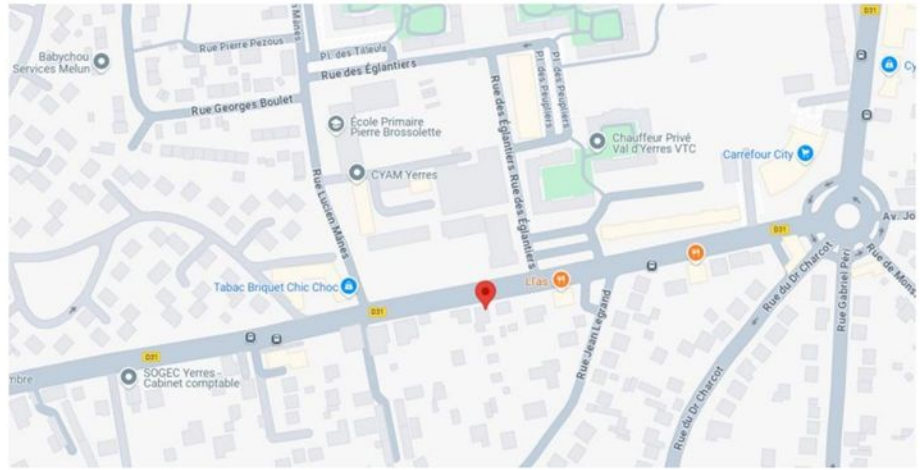


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2532227 CP/RL



2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Les lieux à décrire sont occupés par des tiers revendiquant un droit d'occupation opposable. Préalablement avisée par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, Madame GHOBINI Badna, occupante en titre, ainsi déclarée, est présente lors de mon intervention et ne s'y oppose pas.

L'occupante me présente un contrat de location pour habitation principale conclu entre la SCI débitrice et Monsieur Azedine GHOBINI et Madame [REDACTED] épouse GHOBINI ainsi précisé, pour le bien objet des descriptions.

Le bail stipule un loyer mensuel hors charges à 995 €, outre un loyer mensuel pour le parking à hauteur de 25 € ; le montant des charges récupérables est stipulé à 0 €, soit un loyer charges comprises mensuelles à hauteur de 1020 €. L'occupante me confirme qu'il s'agit du montant du loyer en cours. Le bail est signé et daté des différentes parties au 20 août 2022. Une reproduction du document sera annexée au présent descriptif.

Parallèlement à mes descriptions, monsieur MIHOUBI 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 chauffage du logement est assuré par un circuit électrique avec une pompe à chaleur dite air/eau double service avec ballon d'eau chaude.

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL**Niveau 0 :****Séjour :**

Porte d'accès : châssis aspect résine avec poignée double béquille métallique, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage, deux sorties électriques en plafonniers avec suspensions.

L'espace comporte deux baies vitrées coulissantes, châssis PVC double vitrage, sécurisées chacune par des volets roulants électriques. L'ensemble apparaît à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Espace cuisine :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Il comporte :

- des meubles de cuisine bas et hauts équipés ; le plan intègre un évier, une vasque, avec robinetterie type mitigeur descellée, et se prolonge par une plaque de cuisson à induction surplombée par une hotte électrique intégrée ;
- une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, en bon état de fonctionnement, équipée de barreaudages extérieurs.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Cabinet de toilettes :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture murale à l'état d'usage, une bouche d'aération VMC murale.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

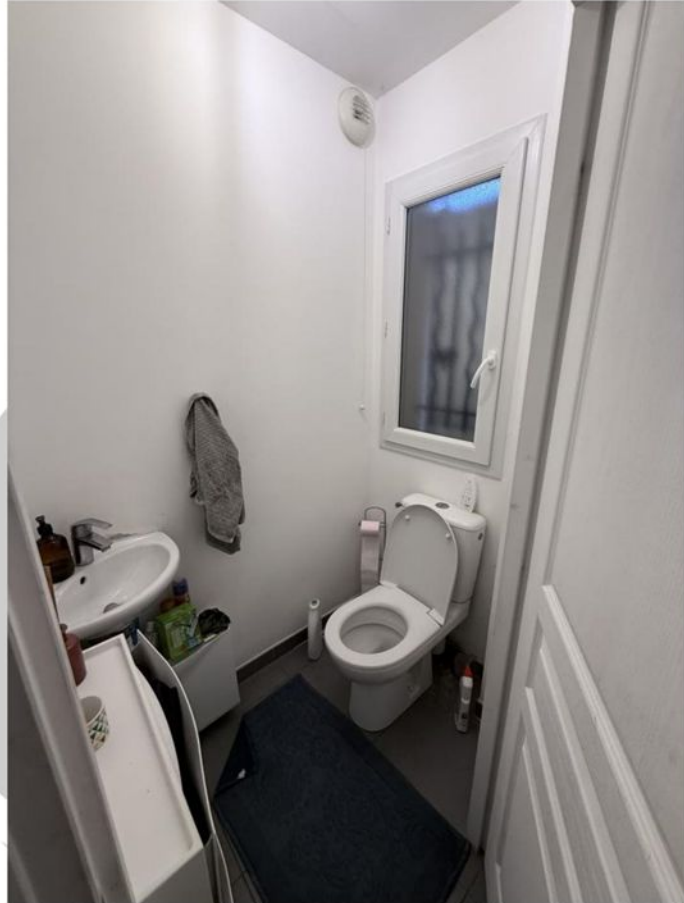
REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL

Plafond : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- un lave-mains d'angle avec robinetterie type mitigeur ;
- des WC à l'anglaise ;
- une baie vitrée un pan ouvrant, châssis PVC, double vitrage, verre dépoli, équipée de barreaudages et de volets.



Niveau R+1 :

L'accès à l'étage se fait depuis le séjour par un escalier, structure bois, avec garde-corps bois. Les parois encadrant l'escalier présentent une peinture à l'état d'usage.

Palier :

Sol : parquet à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule. Le plafond comporte une trappe vers des





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL

combles potentiellement perdus et en tout état de cause inaccessibles.

L'espace comporte une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet bois extérieur. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.



Salle d'eau :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec douille et ampoule et une bouche d'aération en plafonnier.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage verre dépoli, sécurisée par un volet bois extérieur ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur ;
- une cabine de douche avec robinetterie murale type mitigeur et flexible.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Chambre 1 (deuxième droite escalier) :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture murale à l'état d'usage.

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique avec suspension.

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



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Chambre 2 (droite escalier) :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture murale à l'état d'usage.

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec douille et ampoule.

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



Handwritten signature

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL**Extérieurs :****Jardin :**

Le jardin privatif est herboré, séparé des autres fonds voisins par une palissade grillagée. L'ensemble est entretenu.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



Garage indépendant :

Le box est situé en partie centrale de la voie en impasse, 1^{er} box à droite.

Porte d'accès métallique mécanique coulissante à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol, murs et plafond à l'état brut, à l'état d'usage compte tenu de sa destination

L'espace est séparé du deuxième box par une palissade grillagée.



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

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)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

2532227

Acte : 575032

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND - Alexia BRISSAC

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@cojustice.fr

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2532227 CP/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 13 h 10.

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 et la reproduction du contrat de bail relatifs au bien décrit, deux plans cadastraux et une extrait du Plan Local d'Urbanisme relatifs à l'adresse du bien saisi, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Yerres (91).

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Base T.V.A.	230,76
T.V.A. 20,00%	46,15

TOTAL T.T.C. 276,91 €

Soit deux cent soixante-seize euros et quatre-vingt-onze centimes

Acte dressé sur 15 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.25.513.YERRES.S.C.I.

Date du repérage : 24/06/2025

Heure d'arrivée : 11 h 00

Durée du repérage : 02 h 20

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 : **96 rue Pierre Brossolette**

Commune : **91330 YERRES**

**Section cadastrale AX, Parcelle(s) n°
663 et 667**

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

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **S.C.I. SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
MAZARINE (OU EN ABRÉGÉ)**

Adresse :

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

Nom et prénom : **S.A. BANQUE POPULAIRE RIVES DE
PARIS**

Adresse : **80 boulevard Auguste Blanqui
75204 PARIS CEDEX 13**

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 FRANCE IARD S.A**

Numéro de police et date de validité : **10592956604 - 31/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 47,80 m² (quarante-sept mètres carrés quatre-vingts)

Surface au sol totale : 52,01 m² (cinquante-deux mètres carrés zéro un)

Résultat du repérageDate du repérage : **24/06/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
2ème étage - Grenier (Moyen d'accès insuffisant)Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	1.88	1.88	
Rez de chaussée - Séjour	18.68	18.68	
Rez de chaussée - Wc	1.47	1.47	
Rez de chaussée - Cuisine	3.67	5.16	
1er étage - Dégagement	2.76	2.76	
1er étage - Salle d'eau	2.69	3.29	
1er étage - Chambre 1	9.09	10.21	
1er étage - Chambre 2	7.56	8.56	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 47,80 m² (quarante-sept mètres carrés quatre-vingts)**
Surface au sol totale : 52,01 m² (cinquante-deux mètres carrés zéro un)Fait à **YERRES**, le **24/06/2025**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

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

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant
modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Formule conforme au Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de
logement à usage de résidence principale

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

LE(S) BAILLEUR(S)

Sci [REDACTED] immatriculée sous le numéro RCS [REDACTED]

Représenté(e) par : Mme [REDACTED]

Adresse : Ham. De L'abbaye, 5 Ter Hameau De L'abbaye, 91330 Yerres, France

Et

LE(S) LOCATAIRE(S)

M. [REDACTED], né(e) le [REDACTED] et Mme Badra BOUROLAMALLA, né(e) le [REDACTED] demeurant à [REDACTED]

Simoes maice le 13.08.2017.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et les équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

II. OBJET DU CONTRAT

LA LOCATION

Adresse de la location : 96 B Rue Pierre Brossolette 91, 91330 Yerres, France

LOCAUX LOUES : Maison

Bâtiment :
Code d'accès :
Lot n° :
Nombre de pièces : 3

Escalier :
N° Porte :

Surface habitable : 55 m² (Mentions de surface

Etage :
Disposition Porte :
Nombre de clés : [REDACTED]

*2 CLES DE LA MAISON
2 CLES BOITE AUX LETTRES
2 CLES DU GARAGE
2 CLES DU PORTAIL*

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

☐ Gardien
☐ Local poubelles
Autres : Jardin

☐ Interphone
☐ Antenne TV collective

☐ Ascenseur
☐ Local à vélos

TYPE D'HABITAT :

☒ Maison

REGIME JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE :

☒ Monopropriété

DESTINATION DES LOCAUX LOUES :

☒ Destination des locaux : A usage d'habitation

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

☒ A (< 50 kWh)

PÉRIODE DE CONSTRUCTION :

☒ Depuis 2005

DESCRIPTION GÉNÉRALE :

- 2 chambre(s)

NO

BU AG

- 1 cuisine aménagée (avec meubles)
- 1 séjour(s)
- 1 salle(s) d'eau
- 2 toilette(s)

MODALITE DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE :

- Type de chauffage : Pompe à chaleur.

MODALITE DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE :

- Type d'eau chaude : Individuel électrique

EMPLACEMENT DES AUTRES LOCAUX

Parking / Garage N° :

Niveau : 0

EQUIPEMENTS ET TECHNOLOGIES

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

FIBRE OPTIQUE , FIBRE OPTIQUE

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT**DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de : **6 an(s)**

Il prend effet le **20/08/2022** pour se terminer théoriquement le : **19/08/2028**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour la même durée et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé (selon les règles en vigueur). Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Il est possible de signer un bail d'une durée de moins de 3 ans (cf clause durée réduite) si les 2 conditions suivantes sont remplies : . Le bail est d'au moins un an . Un événement professionnel ou familial justifie cette durée exceptionnelle.

IV. CONDITIONS FINANCIERES ET AUTRES STIPULATIONS

A partir du 25 août 2022, s'applique aux baux nus, meublés 1 an et étudiant, mobilité : Lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

La révision et la majoration de loyer ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

LOYER ET CHARGES**MONTANT DES PAIEMENTS :****Montant du loyer mensuel (hors charges) :**

(Somme en lettres) : neuf cent quatre-vingt-quinze euros et zéro centime

(Somme en chiffres) : 995,00 €

Loyer mensuel parking :

(Somme en lettres) : vingt-cinq euros et zéro centime

(Somme en chiffres) : 25,00 €

Charges récupérables - Provisionnelles :

(Somme en lettres) :

(Somme en chiffres) : 0,00 €

TOTAL MENSUEL :

(Somme en lettres) : mille vingt euros et zéro centime

(Somme en chiffres) : 1 020,00 €

NO

86.16

PAIEMENT

PERIODICITE DES PAIEMENTS :

Mensuelle.

TERMES DE PAIEMENT :

Les sommes seront payables à terme : à échoir le : **1** de chaque mois entre les mains du bailleur.

MODALITE DE PAIEMENT :

Virement

Le locataire autorise la transmission dématérialisée de la quittance : oui

CHARGES RECUPERABLES

Par provisions (des acomptes mensuels) avec régularisation annuelle

Le montant de la provision sur charges pourra être modifié, à tout moment, en fonction des charges réelles et, le cas échéant, du budget prévisionnel de l'année à venir.

Dans toutes les hypothèses de détermination des charges au réel (en dehors du forfait), en cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis à ce statut ou défini en divisant la superficie des lieux loués par la superficie de tous les lots privatifs de l'immeuble si l'immeuble n'est pas soumis à ce statut. Dans cette dernière hypothèse, si l'immeuble devient copropriété en cours de bail les tantièmes remplaceront le prorata précédent à compter de la mise en copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini. Il en sera de même si la facturation globale reçue par le bailleur portant la dépense à répercuter permet une identification de la dépense spécifique attachée aux locaux loués (pour la taxe des ordures ménagères par exemple lorsque l'avis d'imposition vise l'imposition spécifique des lieux objet du bail).

Pour information, la taxe ordures ménagères sera réglée annuellement sur présentation du justificatif par le bailleur.

REVISION DU LOYER

Le loyer (hors charges) est indexé annuellement et automatiquement, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel de référence des loyers, dit IRL, publié par l'I.N.S.E.E. telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice antérieur})$$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « loyer précédent » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« indice nouveau » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence lequel est défini par les conditions particulières à la clause « Indexation annuelle des loyers ».

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

L'indice de référence des loyers servant de base au calcul de l'indexation est :

Valeur : 135.84 Trimestre : 2nd 2022

Si les parties avaient omis de renseigner ci-dessus l'indice à retenir (trimestre et année), ou qu'elles avaient commis une erreur de sorte que l'indice évoqué au titre du trimestre mentionné ne soit pas le bon, il est expressément convenu que l'indice de référence initial sera alors l'indice de référence des loyers le plus récemment publié à la date de signature du présent contrat.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

Il est rappelé les dispositions des articles :

. 7-1 de la Loi du 6 juillet 1989 :

« Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer. »

. 17-1 I alinéas 3 et 4 de la Loi du 6 juillet 1989 :

« A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande. »

STIPULATIONS PARTICULIERES

Le locataire déclare avoir visité le logement et le prendre en l'état. Pour les baux nus et meublés, si de l'électroménager est fourni, le locataire prendra les menues réparations à sa charge dans la mesure où cela ne découle pas de vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Pour le bail nu, si cela n'est pas réparable, le bailleur n'est pas dans l'obligation de remplacer les éléments. Pour le bail meublé, si cela n'est pas réparable, le bailleur devra remplacer les éléments sauf à prouver que c'est la faute du locataire.

AUTRES STIPULATIONS PARTICULIERES :

SITUATION LOCATIVE QUI A PRECEDE LE PRESENT BAIL

Le Bailleur précise que :

Le logement a fait l'objet d'un contrat de location au cours des 18 derniers mois, le loyer mensuel a été versé pour la dernière fois le 03/07/2022 et représentait la somme de 995.00 € hors provision sur charges.

V. TRAVAUX

A - TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE BAILLEUR

Mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (pas de majoration de loyer pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

Le Bailleur précise que :

Le logement n'a pas fait l'objet de travaux depuis la précédente location

VI. GARANTIES

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le locataire verse au bailleur la somme de **1 020,00** euros représentant un (1) mois de loyer.

Ce dépôt de garantie ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et charges dus avant l'expiration du bail, le locataire ne pouvant par exemple compenser le dépôt de garantie avec le dernier mois de loyer.

En cas de pluralité de locataires le dépôt de garantie n'est pas restitué lors du départ d'un seul des locataires, quand bien même il apporterait la preuve qu'il l'a réglé en tout ou partie, seule la restitution de toutes les clefs et ainsi la libération des lieux loués enclenchant le droit à la restitution du dépôt de garantie. Le locataire sortant devra le cas échéant faire son affaire de ce remboursement auprès du locataire restant.

CAUTIONNEMENTS

Garantie Visale

N° VISA : V10610218330

Pour une durée de cautionnement de : CONTRAT DE CAUTIONNEMENT Visale n° A 10190777607 DU 20 AOUT 2022

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat.

En outre, le congé délivré par l'un des colocataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti jusqu'au terme du contrat de location alors en cours, sauf en cas de colocation au sens de l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, hypothèse dans laquelle selon le VI de ce texte, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail ; à défaut la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, si les locataires sont mariés la solidarité au paiement des loyers, charges, dépôt de garantie sera maintenue dans ce cas précis jusqu'à ce que le jugement de divorce intervenant le cas échéant en cours de bail soit opposable aux tiers par accomplissement des formalités de mentions en marge des actes de l'état civil et elle ne cessera ni par la délivrance d'un congé, ni du fait d'une séparation de fait ou d'une autorisation de résidence séparée.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit de nouvelles dispositions en cas de violences entre le locataire et son conjoint. Ces dispositions s'appliquent :

- au conjoint du locataire,
- à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité
- ou à son concubin notoire.

Si l'une de ces personnes quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur. Dans ce cas, il doit envoyer une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), accompagnée :

- de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre

membre du couple

• ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendu depuis moins de six mois.
La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou des charges à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.
Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.
En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

Les parties ayant conclu le bail sans le concours d'un professionnel, il n'y a pas d'honoraires de location au titre du présent contrat.

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Modification des locaux

Le locataire est tenu de ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués.

2. Entretien de certains équipements

Le locataire est tenu de : faire ramoner, le cas échéant, les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et également en fin de jouissance.

Il devra faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans le logement, ainsi que les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultants de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

3. Travaux effectués par le bailleur

Le locataire devra laisser exécuter sans indemnité tous travaux ou réparations, bouchements de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires, sous réserve que le bailleur prenne toutes dispositions pour limiter au mieux les nuisances en résultant pour le locataire.

A l'occasion de tous travaux faire place nette des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

Le locataire devra supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

4. Périmètre des obligations du bailleur

Sauf faute du bailleur, le locataire renonce à tout recours contre le bailleur

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
- b) en cas d'interruption, à l'initiative du bailleur, dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;
- c) en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'immeuble
- d) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés
- e) en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, après intervention du bailleur auprès des auteurs désignés des troubles dont se plaint le locataire, au-delà de l'application de l'article 6-1 de la Loi du 6 juillet 1989.

5. Respect du règlement d'immeuble

Le locataire doit se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- b) ne pas faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe ;
- c) ne pas faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, sauf celles expressément destinées à cette fin ;
- d) veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;
- e) ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- f) n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familier et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ;
- g) ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
- h) prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles et de laisser exécuter les mesures collectives de destruction.

6. Visites des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, le locataire devra souffrir l'apposition d'écriteaux, laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

XI. MENTION DES DÉPENSES THÉORIQUES (DÉCRET DU 17.12.20 : ART. 3)

Dépenses énergétiques :

Estimation des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard des éléments énumérés dans le DPE, à savoir concernant : le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Montant ou fourchette inscrit dans le DPE : 271

Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2016

XII. MENTION DE L'INTERDICTION DES LOGEMENTS À CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE EXCESSIVE (DÉCRET DU 17.12.20 : ART. 3 ET 4)

À compter du 1er janvier 2028, lorsque le logement ne respectera pas le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré par an (CCH : L173-2).

DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT

MAISON CONSTRUITE EN 2016

☒ - Un dossier de diagnostic technique comprenant : un diagnostic de performance énergétique,

, un état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque, le cas échéant, le diagnostic bruit "aéroport"

note des charges récapitulatives

Fait et signé à YERRES le 20/08/2022

en 2 exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le(s) bailleur(s)

Le(s) locataire(s)

Lu et
Approuvé
par la SCE.
NAZANNE

NO
Lu et approuvé le 08.22.
Lu et approuvé le 10/08/2022

La notice d'utilisation de la pompe à chaleur de la marque Atlantique nous a été remise le jour.

Un état hypothécaire délivré le 2 Décembre 2016 et certifié à la date du 1er Décembre 2016 ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, ou encore du cahier des charges ou des statuts de l'association syndicale libre « Chemin Brossolette ». Les servitudes contenues dans le cahier des charges sont ci-après littéralement rapportées :

Rappel de servitudes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian DE SOUZA, à YERRES, le 2 mars 2016, contenant dépôts de pièces et cahier des charges du groupe d'habitation dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 1er, le 17 Mars 2016, volume 2016P numéro 2217, , il a été constitué des servitudes dans les termes ci-après littéralement rapportés.

A/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION SUR LA PARCELLE cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662 (issue de la division et exclue du périmètre du cahier des charges et de l'association syndicale libre)

* Fonds dominant : immeuble cadastré section AX numéro 662 pour une contenance de 01a 77ca

* Fonds servant : immeuble cadastré section AX numéro 664 pour une contenance de 02a 24ca

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage de canalisations profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Assiette du droit de passage :

Ce droit de passage de canalisation s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur d'un mètre et cinquante centimètres, prenant naissance à l'entrée par la rue Pierre Brossolette, numéro 96, se prolongeant, sur le long de la limite divisoire entre la parcelle cadastrée AX n° 664 (fonds servant) avec la parcelle cadastrée section AX n° 662 (fonds dominant).

Telle que l'emprise de ce droit de passage de canalisation est figurée au plan ci-annexé.

Tous travaux d'entretien ou de réparation de ces gaines et canalisations, ainsi que leur remise en état si nécessaire devront être faits par les seuls services compétents Les travaux d'entretien des canalisations seront supportés pour un tiers par le propriétaire du fonds dominant deux tiers par le propriétaire du fonds servant

Si les propriétaires du fonds dominant ou du fonds servant abîment ce



passage lors des travaux de réparation, ils devront le remettre en état, aux frais exclusifs de celui à l'origine de cette détérioration.

Tous travaux d'entretien ou de réparation de ces gaines et canalisations, ainsi que leur remise en état si nécessaire devront être faits par les seuls services compétents.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

B/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE SUR LA PARCELLE cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662

*Fonds dominant : immeuble cadastré section AX numéro 664 pour une contenance de 02a 24ca

* Fonds servant : immeuble cadastré section AX numéro 662 pour une contenance de 01a 77ca

Servitude de tour d'échelle

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 1,50 mètres le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant sur cette limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant NEUF heures et le soir après 17 heures, être suspendus le dimanche et les jours fériés, ne pas excéder QUINZE jours, et ne pas se renouveler plus de DEUX fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou encore incendie.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins QUINZE jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

C/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE SUR LA PARCELLE cadastrée section AX n° 667 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662

* Fonds dominant : Immeuble cadastré section AX numéro 662 pour une contenance de 01a 77ca

* Fonds servant : Immeuble cadastré section AX numéro 667 pour une contenance de 00a 15ca

FR

ND

ed

7

BS

Servitude de tour d'échelle

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant sur cette limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant NEUF heures et le soir après 17 heures, être suspendus le dimanche et les jours fériés, ne pas excéder QUINZE jours, et ne pas se renouveler plus de DEUX fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou encore incendie.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins QUINZE jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

D/ CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE SUR LA PARCELLE cadastrée section AX n° 662 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 667

*Fonds dominant : immeuble cadastré section AX numéro 667 pour une contenance de 00a 15ca

* Fonds servant : est l'immeuble cadastré section AX numéro 662 pour une contenance de 01a 77ca

Servitude de tour d'échelle

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement le long de la limite séparative des deux fonds. Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominant se trouvant sur cette limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant NEUF heures et le soir après 17 heures, être suspendus le dimanche et les jours fériés, ne pas excéder QUINZE jours, et ne pas se renouveler plus de DEUX fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou encore incendie.

RB

NO

CD

BS

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins QUINZE jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

E/ CONSTITUTION DE SERVITUDE d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales SUR LA PARCELLE cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662

*Fonds dominant : immeuble cadastré section AX numéro 662 pour une contenance de 01a 77ca

* Fonds servant : immeuble cadastré section AX numéro 664 pour une contenance de 02a 24ca

Servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales

En raison de l'implantation des constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant, le propriétaire déclare que le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée en couleur rouge sur le plan ci-annexé. Il est convenu que les eaux pluviales s'écouleront sur le fonds servant.

Etat du bien

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation à l'article 1643 du Code civil.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain et des constructions

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Impôts et taxes

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

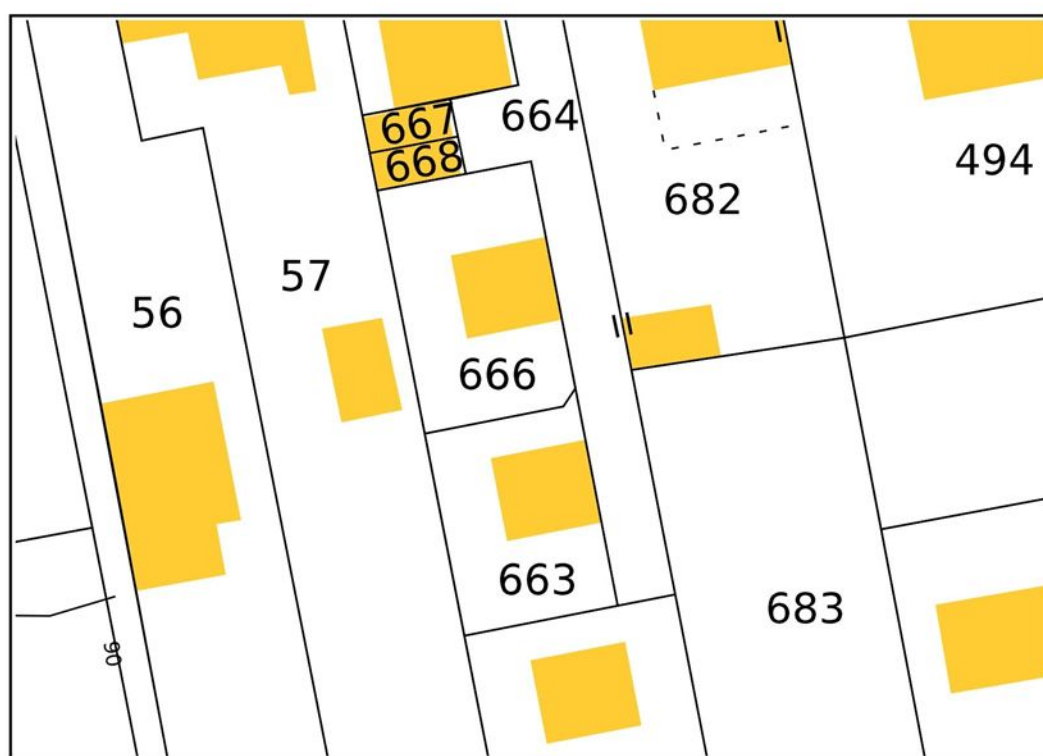
L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la

The block contains several handwritten marks. On the left, there is a signature that appears to be 'FB'. In the center, the letters 'NO' are written. To the right of 'NO' is a small mark that looks like 'ed'. Further right is a long, sweeping horizontal line. On the far right, there is a signature that appears to be 'BS'.





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

Plan Local d'Urbanisme
Pièce 4.1. Règlement écrit

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN
CONSEIL MUNICIPAL DU 06/02/2025

LE MAIRE, OLIVIER CLODONG

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-mc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	2
Règlement de la zone UA	12
Règlement de la zone UC	32
Règlement de la zone UD	51
Règlement de la zone UE.....	69
Règlement de la zone UG	89
Règlement de la zone UH	108
Règlement de la zone UI	128
Règlement de la zone UL.....	145
Règlement de la zone N	158
Annexes au règlement.....	171

Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Yerres.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire,
- l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Règles de construction par rapport aux cours communes

Dans le cas de l'institution d'une cour commune en application de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives s'appliqueront aux limites parcellaires sans tenir compte de cette servitude.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que 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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

Constructions situées dans les secteurs d'aléas

Les constructions situées dans les secteurs d'aléas devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes.

En outre du PPRI, la commune est concernée par un risque inondation lié aux remontées de nappes souterraines. A ce titre, la réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communale sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 par les articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° et 3° de l'article L151-34 lorsqu'ils sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet. Hors de ces cas limitatifs, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour ces constructions la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères) en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L.161-1 et suivants et R.162-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ravalements

Tous les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2014.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Déroptions au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

Les dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Il est précisé que les travaux d'isolation sur le domaine public sont soumis à redevance, conformément à la décision municipale du 2 avril 2019.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conditions spécifiques à certains secteurs

- Terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant en annexe du PLU.
- Le territoire communal comprend des secteurs qui font partie du site classé de la Vallée de l'Yerres, pour lesquels il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciales au titre de l'article L.341-10 du Code de l'Environnement.
- Sur une profondeur, fixée à l'annexe du règlement, de 15 ou 30 mètres comptée de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses : les ERP de plus de 100 personnes et les IGH sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limite de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Article 4 – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

Espace boisé classé, au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le classement en espace boisé classé 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais.

Ensemble paysager à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles paysagers à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout abattage d'un arbre est soumis à déclaration préalable, doit être justifié (implantation d'équipements, création d'un accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité des sols (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

Dans le cas où l'ensemble paysager correspond à un parc urbain ouvert au public, les aménagements et installations légères permettant sa valorisation sont autorisés (exemples : aires de jeux, abris vélos, etc.) dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du parc.

Cœur d'îlot à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les cœurs d'îlot à protéger figurant au document graphique doivent être préservés.

Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces verts (pleine terre et espaces plantés).

Seuls y sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant leur valorisation, dans la limite de 10 m². Les piscines y sont interdites.

Lisière de forêt de massifs forestiers de plus de 100 hectares, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs (de 50 m de large) compris entre la forêt et le trait de lisière, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.

Seuls sont autorisés les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :

- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés,
- les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.),
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Alignement d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les alignements d'arbres figurant au document graphique sont à protéger.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré au document graphique doit être justifié (implantation d'équipements, création d'accès, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre au sein d'un même alignement, d'au minimum 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1 m du sol).

Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Arbre remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité, qui doivent être justifiés.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Bâtiment remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Vue à préserver depuis les rues en balcon, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en balcon :

- L'implantation des constructions d'une limite séparative latérale à l'autre n'est pas autorisée. De même la réalisation d'extension et d'annexe ne doit pas conduire à former une continuité bâtie d'une limite séparative latérale à l'autre.
 - o Dans le cas d'une construction existante implantée sur les deux limites séparatives latérales, son extension pourra être autorisée dans son prolongement.
- Les clôtures en bordure de voie doivent permettre d'assurer une perméabilité visuelle depuis l'espace public.

Vue à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions inscrites dans les différentes zones : pour les terrains concernés par un linéaire de protection de vues à préserver depuis les rues en pente et les axes historiques :

- L'implantation des constructions ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue,
- les éléments végétaux qui structurent la vue, lorsqu'ils existent, doivent être conservés,
- un traitement végétal harmonieux de l'interface entre l'espace public et l'espace privé sera recherché.

Pour les terrains concernés par des vues à préserver depuis les axes historiques, il s'agira en outre de respecter les dispositions prévues dans les fiches annexées au présent règlement.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sentier et leurs abords à protéger

Les sentiers à protéger identifiés sur le document graphique doivent être conservés en l'état : leur emprise ne peut être diminuée.

Ils ne peuvent être utilisés à des fins de desserte principale des terrains qui le jouxtent.

Les clôtures sur les parcelles bordant un sentier à protéger identifiées au zonage doivent être composées d'éléments végétaux, éventuellement doublés d'un grillage. Il peut cependant, pour des raisons techniques, être autorisé la réalisation de murs de soutènement.

Unité fonctionnelle des zones humides prioritaires

Dans les unités fonctionnelles des zones humides prioritaires identifiées au document graphique :

- l'aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées ;
- pour tout aménagement de plus de 1 000 m², il est nécessaire de vérifier le caractère humide de la zone.

Zone humide à protéger

❖ Occupation et utilisation du sol

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement et les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides identifiées au document graphique sont autorisés sous conditions :

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion, s'il en existe un,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées aux deux paragraphes ci-dessus sont interdites.

Il est obligatoire de réaliser, pour les porteurs à projets, une étude floristique et pédologique préalable en cas de forte suspicion de présence de zones humides sur la parcelle.

Des zones humides potentielles sont identifiées et cartographiées sur le plan de zonage.

❖ Stationnement

Si la zone humide est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

❖ Espaces libres et plantations

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, nuisible à l'environnement et à la santé est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles.

Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Zones humides potentielles

Dans les zones humides potentielles, identifiées sur le document graphique, la réalisation des projets, ne peut impacter une zone humide qui serait avérée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Si tel serait le cas, un dossier Loi sur l'Eau de déclaration ou d'autorisation doit être déposé auprès du bureau de l'eau de la DDT. Le projet pourrait être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres.

Limite des plus hautes eaux connues et zone inondable dans le cas d'une crue type juin 2016

Toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m² est interdite dans la limite des plus hautes eaux connues identifiées au document graphique, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité et la salubrité publiques.

Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Dans les zones soumises à un aléa moyen ou fort au risque de retrait-gonflement des sols argileux, une étude de sol est obligatoire et les constructions devront respecter les recommandations édictées dans le guide "Construire en terrain argileux" annexé au PLU.

Le décret 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, applicable au 1^{er} janvier 2020, précise le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.»

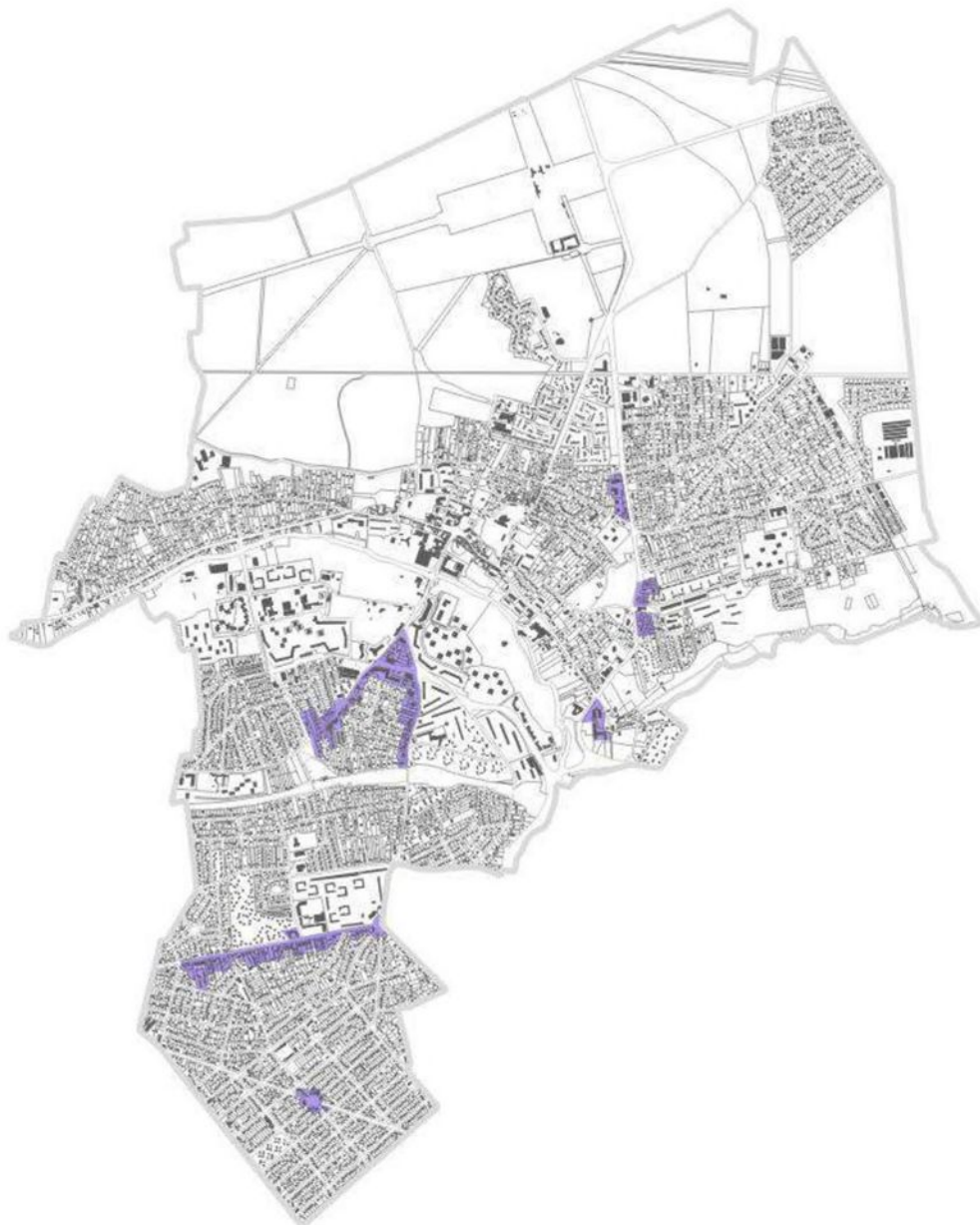
Risques inondation liés aux remontés de nappes

En plus du PPRI, la commune comporte des secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes. La réalisation d'une étude de sol avant la construction est conseillée afin de confirmer la présence de ce risque. Si la présence est avérée, les constructeurs doivent prendre des précautions particulières telles que définies sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>, afin de permettre l'étanchéité des constructions, notamment en cas de création de sous-sols.

Les informations concernant les risques et aléas du territoire communal sont présentes dans le diagnostic du présent PLU et sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.»

Règlement de la zone UE

La zone correspond aux abords de grands axes stratégiques et de pôles de proximité.



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et autres accumulations diverses ainsi que des véhicules épaves, qu'ils relèvent ou non d'une activité professionnelle.

L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ainsi que le stationnement extérieur de caravanes /camping-cars/mobil-homes, en application des articles R111-31 à R111-51 du CU.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées au commerce de gros.

Les constructions destinées à l'industrie.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 1.1 ci-dessus.

Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité admise dans la zone,

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-mc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de la construction auquel elle est rattachée.
- Les centres des congrès et d'exposition à condition que l'activité ne soit pas de nature à présenter des incompatibilités avec la proximité de l'habitat.

UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

2.1.1 Règle générale hors secteur de mixité sociale

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

2.2.2 Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)

Les opérations de construction de 8 logements ou plus ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de logements locatifs sociaux.

Les opérations de construction de plus de 40 logements doivent comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol maximum est égale à 50% de la superficie de l'unité foncière y compris les bâtiments annexes.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

Le premier plancher habitable de la construction principale côté rue devra se situer à moins de 60 cm du terrain naturel, sauf obligation contraire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou en cas d'extension d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas ces dispositions.

- La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardins, etc.) ne doit pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions situées en bordure des rues de Concy, de Mendig, des Lauriers, Gabriel Péri, Pierre Brossolette, les ronds-points Pasteur et Gambetta et la rue Raymond Poincaré

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de ces rues :

- le nombre de niveaux est égal à R + 1 + combles, ou R + 1 + un étage en attique avec un retrait minimum de 1.50 mètre.
- la hauteur de la construction ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.
- Toutefois, pour les constructions dont le linéaire de façade sur rue ou parallèle à la rue est supérieur à 20 mètres, la hauteur maximum est fixée à R + 2 + combles ou un étage en attique, ne pouvant dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de ces rues : La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

- Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée au droit de l'alignement de la rue :

- Le nombre de niveaux maximum autorisé est égal à R + 3 + combles ou R + 3 + attique ; dans ce cas, le retrait en attique doit être suffisant pour garder une cohérence architecturale.
- La hauteur de la construction ne peut dépasser 19 mètres au point le plus haut.
- Une hauteur moindre des façades et constructions situées rue Gabriel Péri peut être imposée, afin d'assurer une transition avec le gabarit des constructions voisines situées rue Gabriel Péri.

3.2.2 Règles particulières

- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Les constructions situées sur des parcelles concernées par une ligne d'implantation obligatoire figurant sur le document graphique doivent la respecter ou s'implanter en retrait de cette dernière.

3.3.2 Règles particulières

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur du rond-point Pasteur.
- Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifiée ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hors les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :
 - o Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
 - o S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle doit, dans la mesure du possible s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : les constructions doivent s'implanter en retrait.
- Modalités de calcul de retrait
 - o La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives est au minimum égale à 4 mètres.
 - o Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Pour les extensions de constructions existantes : si une construction existante et régulièrement édifiée est implantée à une distance inférieure à celle du paragraphe 3.4.1, les extensions ou surélévations peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que les autres points du règlement soient respectés.
- Les piscines non couvertes doivent respecter les marges de retrait de 1 mètre.
- Règles relatives aux bâtiments annexes :
 - o Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait.
 - o Lorsqu'elles sont implantées sur une limite séparative :
 - la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder 2,50 mètres.
 - la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder 6 mètres.
 - lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites, la longueur totale cumulée ne peut excéder 10 mètres.
 - o Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul minimale est de 1 mètre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 2 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales :

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée.
- Lorsqu'il s'agit de deux constructions principales, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.
 - o la distance entre deux bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec 4 mètres minimum,
 - o cette distance est égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades au moins comporte des ouvertures créant des vues directes.

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.

ZONE UE

- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction principale et une piscine (non couverte) doit être au moins égale à 2 mètres.
- La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle entre une construction annexe et une piscine non couverte.
- Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée ne respecte pas les dispositions fixées au 3.5.1, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension pourront être autorisés dans la mesure où ils respectent les autres articles du présent règlement, et sans qu'il ne soit créé de nouvelles vues directes.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2 mètres.

Article UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement (se référer aux typologies présentées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères), tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (se référer au cahier de recommandations en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- Un cahier de recommandations architecturales et paysagères vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

4.2 Les toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures Mansart sont à limiter lors d'une implantation en limite séparative ne permettant pas la mise en place de débords de toitures appropriés.
- Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 60 % de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.
- Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.
- La ligne de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.
- Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles sont inaccessibles et uniquement dans les cas ci-dessous :
 - o pour les bâtiments annexes de faible dimension,
 - o ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale,
 - o et pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri : lorsque le parti pris architectural le justifie et dans la mesure où elles prennent en compte le contexte urbain et l'environnement proche.
- Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une construction annexe ou d'un élément d'une construction principale, les toitures terrasses ou à faible pente doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.
- En outre, la végétalisation des toitures terrasses pourra être imposée dans le cadre d'une composition d'ensemble et au regard d'un parti pris architectural cohérent.
- L'éclairage des combles peut être assuré :
 - o soit par des ouvertures en lucarnes,
 - o soit par des châssis de toit,
 - o soit par des ouvertures en pignon,
 - o soit par des verrières.
- Un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

4.3 Les façades

- Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux traditionnels et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux, brique, meulière et sable teinté.

ZONE UE

- La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues ou des traitements autres (bardage, etc.).
- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits de façades doivent être grattés, lisses ou talochés. Les enduits écrasés et projetés sont interdits.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc.) et/ou d'enduits.

4.4 Les ouvertures

- Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit) doivent être composées entre elles.
- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celui-ci.

Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- Pour les façades sur rue :
 - o Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, néanmoins, quand leur mise en place s'avère impossible, cette verticalité pourra également être retrouvée dans le découpage de l'ouverture,
 - o Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement.
 - o Les volets en écharpe sont interdits.
- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur rue, sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux :
 - o les portes de garage,
 - o les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions,
 - o les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples et en harmonie avec la composition de la façade. La partie inférieure des garde-corps des terrasses situés en attique, devra être pleine.
- Concernant les balcons, les loggias et terrasses :

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-mc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri :

- En façade sur rue :
 - les loggias pourront être admises sous réserve qu'elles participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain,
 - les terrasses situées au niveau attique sont autorisées, la partie inférieure des garde-corps des terrasses devra être pleine,
 - les balcons sont interdits.
- Pour les autres façades, les balcons, les loggias et terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Pour les autres rues :

- En façade sur rue, les balcons et terrasses ne sont autorisés qu'à condition d'être situés sur une construction implantée à 8 mètres minimum de l'alignement et sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Pour les autres façades : les balcons et les terrasses pourront être admis sous réserve qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.
- Les loggias sont interdites.

4.5 Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
 - lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille

des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;

- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre, ne pas présenter de saillie en façade et ne pas être visible depuis le domaine public. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

4.6 Les éléments techniques

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les éléments techniques liés aux réseaux

Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation, etc.) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

- Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.).

- Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

ZONE UE

▪ Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

A ce titre :

- Il s'agira de rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière, etc.), sur le rythme et les dimensions des percements.
- En toiture, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture et être de la même couleur que la toiture.
- La création de fenêtre de toit peut aussi être l'occasion d'installer des panneaux et de les associer dans une composition d'ensemble.

En façade sur rue, les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être implantés en surimposition de la toiture.

▪ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

- Leur pose en façade sur rue est interdite.
- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage.
- Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

4.7 Les clôtures et les portails

4.7.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en se rattachant de manière explicite à l'architecture de la construction dont elles délimitent les parcelles et en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc.) est interdit.

4.7.2 En bordure des voies

- La clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière.
- Sinon elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté de lisses ou barreaudages (pouvant être doublé de végétation), le tout ajouré alternant un plein et un vide à raison d'un vide représentant environ un tiers du plein.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-Imc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- La mise en place d'un festonnage pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif et qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.
- Dans tous les cas, la hauteur totale, y compris poteau et chapeau, ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec les clôtures voisines.
- Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives et alignés aux autres éléments de la clôture.
- La largeur maximale des portails est fixée à 3,50 mètres.
 - o Dans le cas de contraintes techniques avérées et pour répondre aux exigences de sécurité des accès, cette largeur pourra être augmentée d'un mètre.

4.7.3 En limites séparatives

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.).
- Dans tous les cas, sa hauteur n'excèdera pas 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- Au-delà des 5 mètres mesurés à partir de l'alignement, et afin de tenir compte de différences de niveaux entre les terrains mitoyens, une hauteur supérieure pourra être autorisée au regard de l'intégration du projet dans le site et de l'impact généré.

4.7.4 Dispositions particulières

- Cas particulier des rues en pente : la clôture située le long d'une voie en pente devra être conçue de manière à laisser 0,40 m minimum de muret apparent au point le plus défavorable.
- Dans le cas de clôture en pente dont le pourcentage est supérieur à 6%, il pourra être autorisé une majoration de 30 cm de hauteur, dans le respect de l'intégration de la clôture dans son environnement et notamment compte tenu des clôtures voisines.
- Afin de favoriser les fonctionnalités écologiques de la trame verte, les clôtures en limites séparatives des espaces naturels, notamment les espaces boisés, et cœurs d'îlot, doivent en tout état de cause ménager en partie basse, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Analyse paysagère du site

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant les pentes naturelles des terrains ainsi que le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre.
- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

5.2 Obligations de planter

5-2-1 Les espaces-de pleine terre

- Les espaces de pleine terre, doivent correspondre au minimum à 25% de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement. Pour les constructions situées en bordure de la rue du Maréchal Juin et à l'angle des rues du Maréchal Juin et Gabriel Péri, ils doivent correspondre à 15 % de l'unité foncière et ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté.

5-2-2 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés ou pavés doivent être privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les arbres exigés doivent être plantés au niveau des places de stationnement sauf contraintes techniques (liées, par exemple, à l'absence de pleine terre).

5-2-3 Essences végétales

- Afin de préserver la santé ainsi que la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes et non allergisantes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives et espèces nuisibles.

5-2-4 Règle particulière

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UE 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement

6.1.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante et si le nombre de logements existants est maintenu.
- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation de stationnement conformément aux dispositions du 6.1.2.
- Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10% du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous ou de l'appartenance à un seul et même logement.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

6.1.2 Exigences minimales de stationnement

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres habitations : 2 places de stationnement par logement dont une place couverte au minimum.

Dans le cas d'une construction existante, il pourra être dérogé à l'obligation de maintien d'une place de stationnement couverte uniquement dans le cas où celle-ci était initialement située dans le volume principal de construction et non en annexe, afin de permettre l'aménagement de la « pièce en plus » (chambre, bureau, etc.).

- Dans ce cas, l'ensemble des places demandées devront tout de même être retrouvées sur l'unité foncière du projet.

ZONE UE

- Les places de stationnement couvertes présentes en construction annexe (garage indépendant, porche à voiture, ...) devront obligatoirement être maintenues ou retrouvées.
- Au-delà de deux logements par bâtiments, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Toutefois, ne sont pas concernées par cette obligation les places de stationnement destinées aux personnes handicapées conformément à la réglementation en vigueur et les places de stationnement liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux bureaux.
- Pour les constructions à destination de commerces et activités de services :
 - 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
 - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée aux entrepôts.
- Pour les constructions à destination de l'artisanat :
 - au minimum 1 place pour 100 m² de surface de plancher destinée à l'industrie.
- Pour les hôtels et les autres hébergements touristiques :
 - 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
 - Il doit notamment être réalisé :
 - 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, etc.
 - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, etc.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
- Pour les cinémas, les centres de congrès et d'exposition :
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

6.1.3 Dispositions particulières aux terrains situés aux abords de la gare RER (périmètre de 500 m représenté sur le document graphique)

Pour les destinations et sous-destinations concernées, ces dispositions se substituent à celles prévues par l'article 6.1.2.

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-mc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025

ZONE UE

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : il est exigé la réalisation de 0,5 place de stationnement par logement (selon l'article R.151-46 du Code de l'urbanisme, 3 places d'hébergement en résidence pour personnes âgées dépendantes ou en résidence universitaires équivalent à un logement).
- Autres habitations : il est exigé la réalisation d'1 place par logement au minimum.
- Bureau : il est exigé :
 - o au minimum, 1 place par 50 m² de surface de plancher (reprise de la règle générale),
 - o et au maximum, 1 place par 45 m² de surface de plancher.

6.2 Obligations de réaliser des stationnements pour les deux roues et poussettes

- Pour toutes les constructions, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues, poussettes adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.
- Un emplacement vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes et permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations	Normes
Habitation	1 place par logement jusqu'à 2 pièces. 2 places par logement de 3 pièces et plus.
Commerce et activité de service	Le nombre de places doit être égal à 10% de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment et 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Le nombre de places doit être égal à 1 emplacement pour 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement affectées aux deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks, etc.) spécialement aménagées à cet effet.

Chapitre 3 – Équipements et réseaux

Article UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7-1 Les accès

7.1.1 Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

7.1.2 Nombres d'accès autorisés et dimension minimale

- Il est autorisé un accès par unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière serait bordée de plusieurs voiries, un deuxième accès pourra être autorisé s'il n'occasionne aucune gêne ou problème de sécurité, et s'il favorise le désengorgement des voies où le stationnement est une problématique avérée. L'accès ne pourra être inférieur à 2m50 de large.

7.1.3 Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être abaissée à 6 mètres en cas de voirie partagée et conforme aux normes en vigueur, ou abaissé à 5 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 5 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

ZONE UE

- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

8.2 Assainissement

- Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée.

Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

- Les constructions devront respecter les règlements eaux usées et eaux pluviales du SyAGE, annexés au présent PLU.

8.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des effluents non domestiques résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces effluents.
- Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

8.2.2 Eaux pluviales

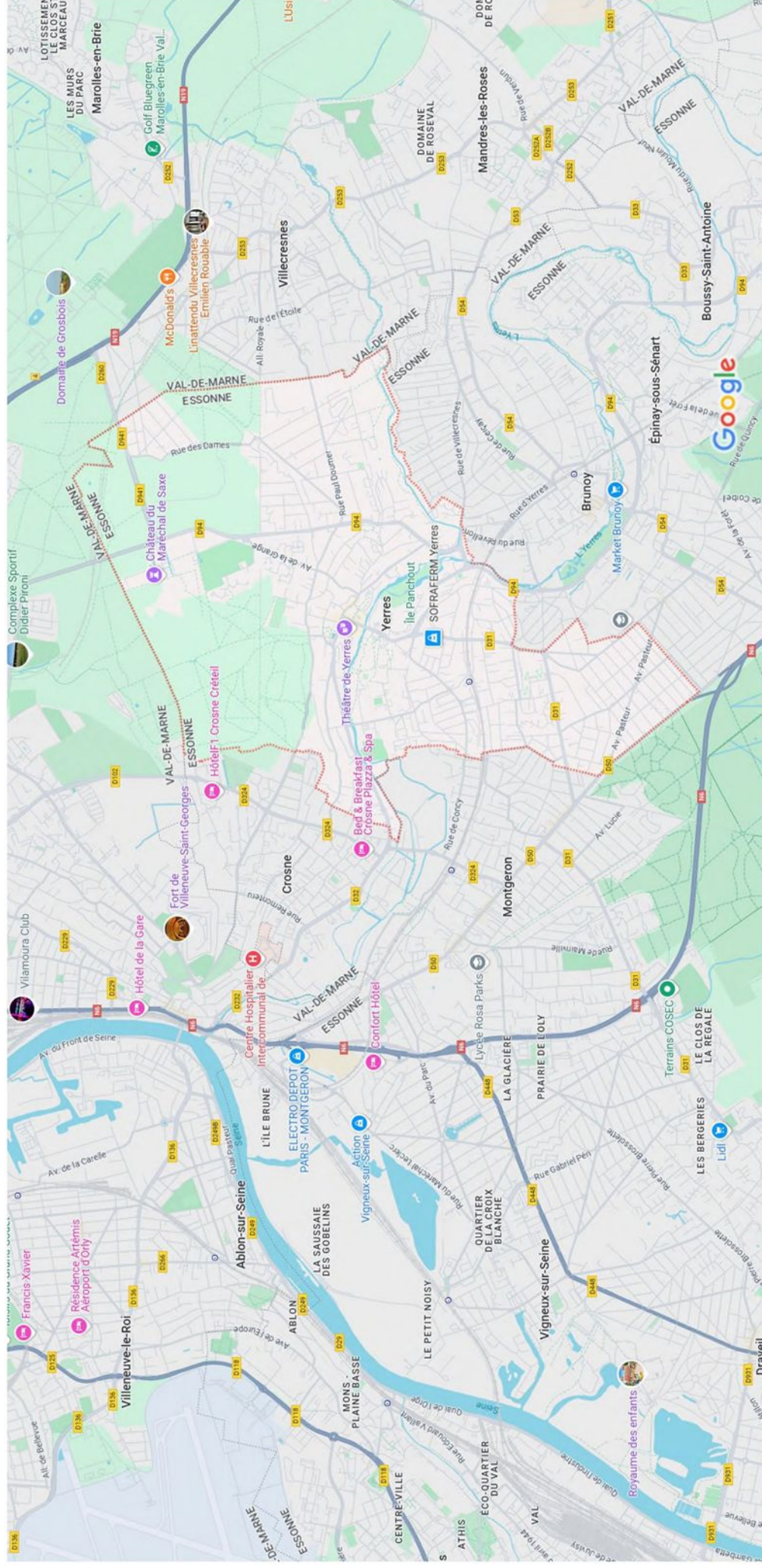
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle, sans rejet au réseau, dans les conditions fixées par le règlement du SYAGE en vigueur et pris en application de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

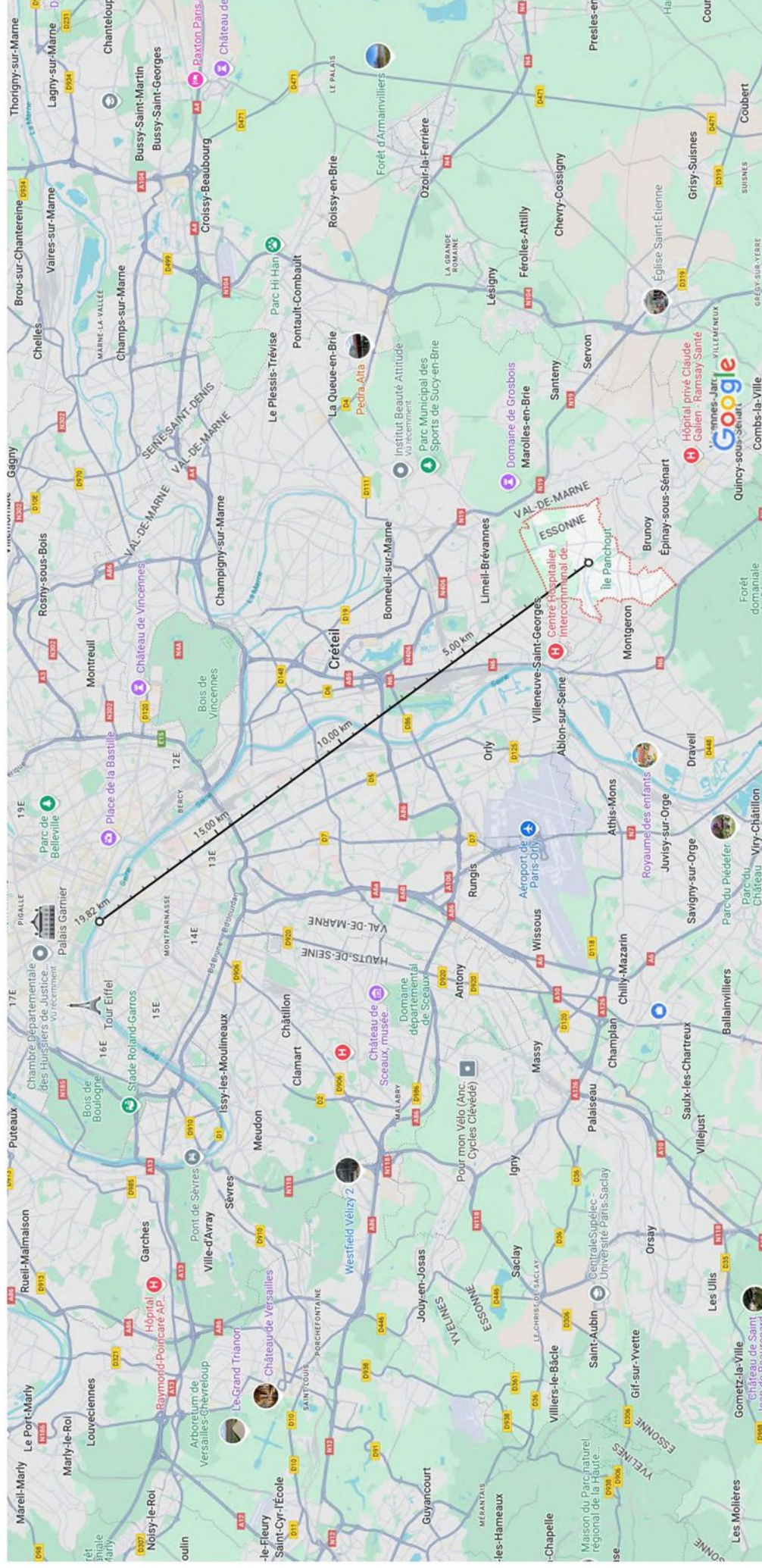
8.3. Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.4. Déchets ménagers et assimilés

- Pour toutes les constructions ou changement de destination, il doit être réalisé un ou des espaces dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Cet espace doit être le moins visible possible depuis l'espace public et être traité de manière qualitative pour s'intégrer au tissu.





Zone d'étude **Yerres (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Yerres	France
Population	28 699	67 408 052
Densité de population (hab/km²)	2 916,6	106,5
Superficie (km²)	9,8	632 702,3
Nombre de ménages	12 028	30 528 367

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Logement

Indicateurs	Yerres	France
Nombre de logements	12 852	37 155 918
Part des résidences principales (%)	93,6	82,2
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,0	9,7
Part des logements vacants (%)	5,4	8,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Yerres	France
Emploi total au lieu de travail	4 603	27 368 147
dont part des emplois salariés (%)	80,6	86,3
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	78,6	74,7
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	9,7	12,1

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

Etablissements

Indicateurs	Yerres	France
Nombre d'établissements employeurs actifs au 31/12	539	2 379 060
Part établissements sans salarié dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	10,0	9,9
Part établissements de 1 à 9 salariés dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	75,9	71,9
Part établissements de 10 salariés ou plus dans étab. employeurs actifs au 31/12 (%)	14,1	18,2

Source : Insee, Fichier LLocalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Yerres	France
Variation de population (%)	- 0,1	0,3
- due au solde naturel (%)	0,4	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,6	0,1

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2015-2021

Naissances - Décès

Indicateurs	Yerres	France
Naissances domiciliées	297	676 643
Décès domiciliés	205	637 067

Source : Insee, État civil - 2023

Revenus

Indicateurs	Yerres	France
Nombre de ménages fiscaux	11 880	28 655 387
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	28 170	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Effectifs dans les établissements

Indicateurs	Yerres	France
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	3 930	26 122 212
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	3,6	12,4
Part de la construction (%)	11,3	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	34,3	48,6
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	50,8	31,8

Source : Insee, Fichier LLocalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2022