

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE SIX DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

La [REDACTED] - [REDACTED] société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal) et dont la succursale en France est située 38-40 rue de Provence 75009 PARIS, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro [REDACTED]

Ayant pour avocat : **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au barreau de L'Essonne domiciliée 5 boulevard de l'Europe 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX ;

LAQUELLE M'EXPOSE :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame et Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] en vertu d'un acte notarié reçu le 30 décembre 2011 par Maître Hervé DROUAULT, Notaire à PARIS ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susnommés et situé 102 bis rue Paul Doumer 91330 YERRES, elle entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'elle me requiert en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

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

Certifie m'être présenté ce jour à 10 h 50 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de [REDACTED] expert immobilier cabinet DIMM, Diagnostic Immobilier, je dresse les descriptions requises.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

HDJ 91

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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds sur lequel est bâti une maison à usage d'habitation élevée en sous-sol total avec les garage, chaufferie et cave, en rez-de-chaussée et un étage, outre un jardin.



Les lieux sont occupés par les parties saisies lesquelles, ainsi déclarées, préalablement avisées par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, ne s'y opposent pas.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

Le bien est situé dans un quartier pavillonnaire, l'ensemble est cadastré AL 204.

L'occupant me précise que le bien est également relié à l'assainissement communal et qu'ils occupent les lieux avec leur deux enfants majeurs.

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

NIVEAU 0

Cuisine :

Porte d'accès extérieure : châssis en bois avec oculus verre dépoli et barreaudage extérieur, la porte est sécurisée par une serrure de sécurité en bon état de fonctionnement, l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage, deux sorties électriques avec suspension.

La cuisine comporte un espace à droite à usage de rangement comportant des placards bois ainsi qu'un petit plan de travail carrelé, l'ensemble est à l'état d'usage outre une fenêtre à pan ouvrant, châssis bois avec survitrage et barreaudage extérieur, l'ensemble est à l'état d'usage.

L'espace principal de la cuisine comporte :

- des meubles bas et hauts équipés d'appareils électroménagers. Le plan de travail intègre un évier, double vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur et douchette ainsi qu'une plaque de cuisson cinq feux gaz surplombée par une hotte électrique murale ;
- une baie vitrée, quatre pans ouvrants, châssis bois double vitrage, sécurisé par des volets roulants électriques, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL



Couloir :

Porte d'accès depuis la cuisine : châssis bois quadrillé, revêtement à l'état d'usage, poignée double béquille à l'état d'usage en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique avec suspension.



Le couloir comporte un placard mural, deux portes en bois, aménagé à usage de dressing.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

Sanitaires :

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

Point d'eau :

Sol : un carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés en partie basse, puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L' espace comporte un meuble bois intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur surplombé par un miroir mural électrifié.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture à l'état d'usage muni d'un oculus, verre dépoli, en partie haute et 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 : l'espace dédié aux pans carrelés est à l'état brut, ceux-ci sont absents puis peinture hors d'usage : écaillée et épaufree.

Plafond : peinture usagée et écaillée.

La pièce comporte :

- des WC suspendus avec réservoir dorsal encastré, l'ensemble est en bon état ;
- une fenêtre, châssis PVC double vitrage, verre dépoli, et barreaudage extérieur ;
- une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

Bureau droite couloir :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

La pièce comporte :



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

- une fenêtre, châssis PVC double vitrage, deux pans ouvrants, sécurisés par un volet roulant électrique, l'ensemble est à l'état d'usage en bon état de fonctionnement.

Entrée principale :

Porte d'accès principale en demi-lune en partie haute, les deux pans sont quadrillés, châssis bois, avec une poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage. L'accès à cette porte est sécurisé par un volet roulant électrique en bon état de fonctionnement desservant la terrasse extérieure.

Chambre gauche entrée :

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

Sol : parquet en bon état.

Murs et plafond : peinture en bon état, une sortie électrique avec douille et ampoule.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage, sécurisé par un volet roulant électrique ;
- une baie vitrée, deux pans dormants deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisé par des volets roulants électriques.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

Salle de bains attenante :

Porte d'accès à galandage : châssis bois coulissant à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : faïence en bon état.

Plafond avec spots intégrés : peinture en bon état.

La pièce comporte :

- des WC suspendus avec réservoir encastré, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- une baignoire avec tablier carrelé, robinetterie type mitigeur et flexible de douche, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- un meuble salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, verre dépoli.

Deuxième chambre gauche entrée :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

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



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans dormants deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisé par des volets roulants électriques, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Dressing :

Le dressing est intégré dans la chambre précédemment décrite avec une porte d'accès coulissante à galandage en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet en bon état.

Plafond avec spots intégrés, l'ensemble est à l'état d'usage.

L'espace comporte par ailleurs des éléments de dressing.

Salle d'eau attenante :

Porte d'accès : deux pans à galandage coulissant, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage en bon état.

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

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

La pièce comporte :

- une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement ; la baie est sécurisée par un volet roulant ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, surplombé par un meuble mural électrifié avec pans miroirs ;
- une douche à l'italienne avec robinetterie murale double sortie de douche.

Séjour :

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

Sol : carrelage en bon état.

Murs et plafond : peinture en bon état.

La pièce comporte :



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

- des baies vitrées ouvrantes desservant la véranda de la maison, châssis bois quadrillé, poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une cheminée encadrement pierre avec foyer ouvert ;
- des fenêtres, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisées par des volets roulants électriques, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- un accès vers l'entrée principale avec une porte, deux pans ouvrants, châssis bois quadrillé.

Véranda :

La véranda a été installée le long du séjour/salle à manger.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

Sol : carrelage à l'état d'usage général.

Structure métallique et pans vitrés, l'ensemble est à l'état d'usage. La véranda comporte une porte d'accès, châssis métallique avec oculus double vitrage, accessible depuis l'extérieur ainsi que plusieurs baies coulissantes.

NIVEAU R-1

L'accès au sous-sol se fait depuis le couloir entre la cuisine et l'entrée accessible par un escalier avec peinture à l'état d'usage. En partie centrale, une baie vitrée châssis bois simple vitrage, verre dépoli avec barreaudage extérieur.

Le sous-sol est cloisonné en différentes pièces à usage de stockage, notamment une cave. Le niveau est électrifié.

Le sol comporte des revêtements divers usagés.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

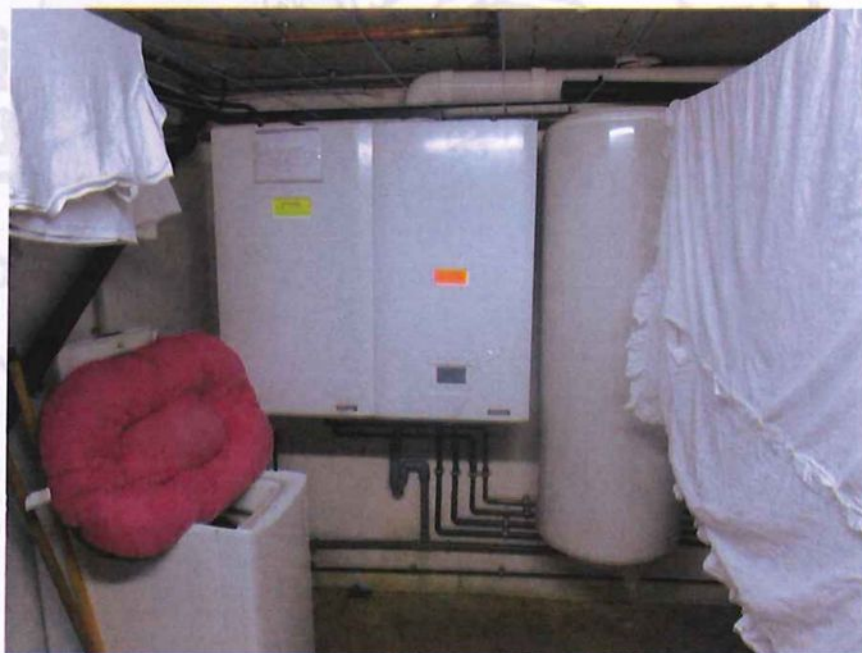


Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL



L'espace à usage de buanderie comporte des appareils électroménagers avec alimentation et évacuation en eau ainsi que les chaudières et les ballons d'eau chaude de la maison. L'occupant me précise que la chaudière est alimentée par le gaz de ville.



Le garage comporte une porte d'accès coulissante pour véhicules, châssis bois, munie d'oculus verre dépoli. Cette porte est sécurisée par un volet roulant électrique et visible de l'extérieur.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:

1913828 SL/RL

NIVEAU R+1

L'accès à l'étage se fait depuis le couloir situé entre la cuisine et l'entrée principale.

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

L'escalier comporte une structure bois à l'état d'usage. Les parois encadrant la cage d'escalier présentent une peinture à l'état d'usage avec plafond mansardé, peinture à l'état d'usage. En partie centrale, un petit ouvrant, châssis PVC double vitrage, équipé de barreaudage extérieur. Une sortie électrique en plafonnier.

Palier :

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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



Le palier comporte un placard mural avec plusieurs portes.

Salle de bains :

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

Sol : carrelage en bon état.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

Murs : faïence en bon état.

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



La pièce comporte :

- un plan carrelé intégrant un lavabo, une vasque, robinetterie type mitigeur, surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une baignoire d'angle avec robinetterie type mitigeur et flexible de douche, le tablier est carrelé, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une grande ouverture de toit à châssis bois de marque Velux, double vitrage, en bon état ;
- un sèche-serviette mural ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant séparés de la salle de bains par une porte d'accès à châssis bois avec poignée double béquille, les WC comportent une applique murale ainsi qu'un système de VMC.

Première chambre gauche :

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

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond mansardé : lambris à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- une ouverture de toit, châssis bois, de marque Velux ;
- une baie vitrée, deux pans dormants deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisé par des volets pliants PVC ;



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

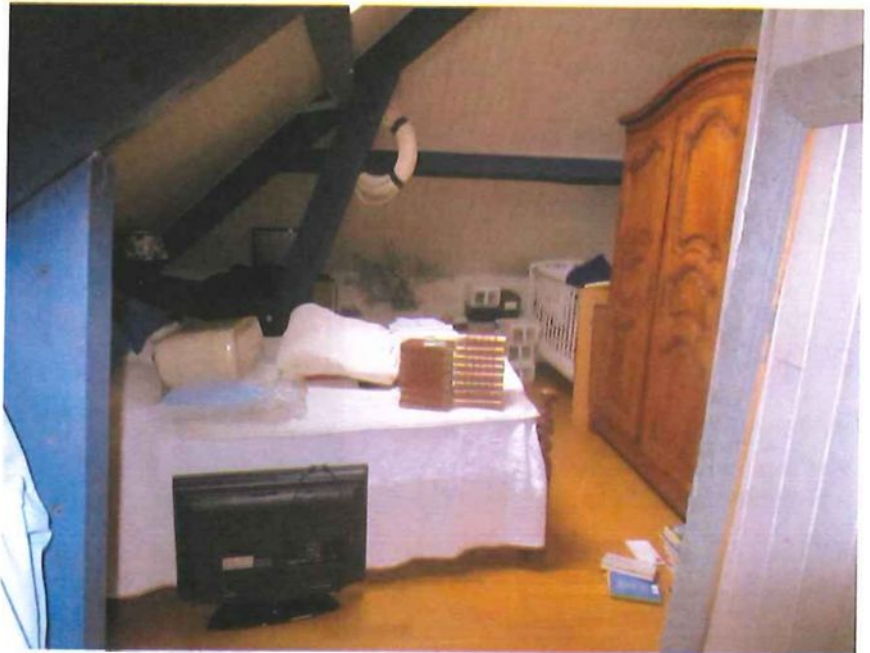
Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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

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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

- un accès vers des combles désignés perdus, ainsi déclaré, inaccessible.

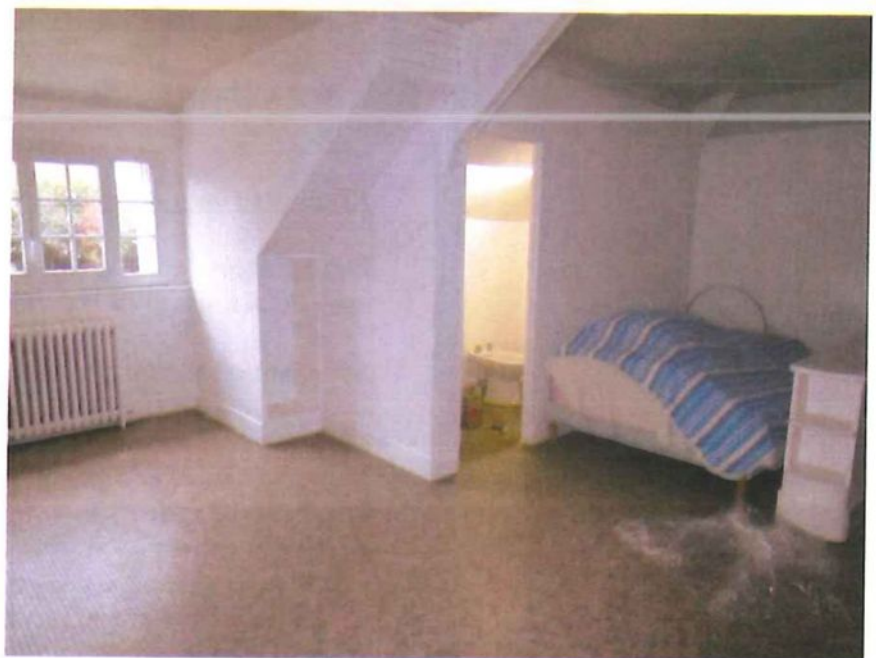


Chambre fond couloir droite :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage général.

Murs et plafond mansardé : lambris et peinture, l'ensemble est à l'état d'usage. plusieurs appliques murales sont présentes



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans dormants deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets pliants PVC, l'ensemble à l'état d'usage ;
- un dégagement mural comportant des façades en bois.

Pièce d'eau :

La pièce est dénuée de porte d'accès.

Sol : à l'état brut en cours de réalisation.

Murs et plafond mansardé : peinture en bon état, un bloc néon en plafonnier.

L'espace comporte :

- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mélangeur ;
- un bidet avec robinetterie intégrée type mélangeur ;
- un petit coffrage ouvert.

Débarras :

La pièce est accessible par la chambre précédemment décrite.

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille cassée, le mécanisme reste en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage général.

Murs et plafond mansardé : lambris à l'état d'usage.

La pièce comporte une ouverture de toit, châssis bois, de marque Velux.

Chambre gauche fond couloir :

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

Sol : dalles de moquette à l'état d'usage général.

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

La pièce comporte une fenêtre, deux pans dormants deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par des volets électriques roulants.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

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



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

REFERENCES A RAPPELER:
1913828 SL/RL

EXTERIEURS

Le fonds est sécurisé par un portail électrique, structure métallique, en bon état de fonctionnement desservant des voies d'accès comportant de l'enrobé marqué par plusieurs fissures et desservant la rampe d'accès vers le garage au sous-sol.



Les accès surélevés à la cuisine et à la véranda se font par des escaliers, peinture usagée pour celui-ci de la cuisine et carrelé à l'état d'usage pour la véranda.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE

1913828

Acte : 381059

Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

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

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

REFERENCES A RAPPELER:

Le fonds comporte par ailleurs des espaces herborés et arborés, l'ensemble est à l'état d'usage et entretenu.

Une terrasse en pierre dessert l'accès principal précédemment décrit.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré. Je termine mes opérations 12 h 05.

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

COUT :

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

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

TOTAL T.T.C. 379,22 €

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

Acte soumis à la taxe forfaitaire.

Acte dressé sur 17 pages, outre les annexes susvisées.

■■■■■■■■■■
Huissier de Justice





Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : R.19.1209.YERRES.SOUTO
Date du repérage : 06/12/2019
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 02 h 20

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 102 bis rue Paul Doumer Commune : 91330 YERRES Section cadastrale AL, Parcelle numéro 204, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mr et Mme [REDACTED] [REDACTED] et Maria De Jésus Adresse : 102 bis rue Paul Doumer 91330 YERRES
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SA CAIXA GERAL DE DEPOSITOS Adresse : 38-40 rue de Provence 75009 PARIS	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MMA Numéro de police et date de validité : 114.231.812 / 31/12/2019	
Surface habitable en m² du ou des lot(s)	

Surface habitable totale : 232.49 m² (deux cent trente-deux mètres carrés quarante-neuf)
Surface au sol totale : 259.96 m² (deux cent cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-seize)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Mr et Mme [REDACTED] et Maria

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cuisine	22.34	22.34	
Rez de chaussée - Couloir	23.34	23.34	
Rez de chaussée - Séjour	42.5	42.5	
Rez de chaussée - Dégagement	2.35	2.35	
Rez de chaussée - Wc	1.11	1.11	
Rez de chaussée - Chambre 1	17.32	17.32	
Rez de chaussée - Salle de bain	6.08	6.08	
Rez de chaussée - Chambre 2	17.17	17.17	
Rez de chaussée - Dressing	2.9	2.9	
Rez de chaussée - Salle d'eau	3.66	3.66	
Rez de chaussée - Bureau	9.08	9.08	
1er étage - Paller	9.64	9.64	
1er étage - Salle de bain	7.54	8.95	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Wc 1	1.1	1.4	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 3	12.53	26.64	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 4	30.4	31.2	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Dressing	5.72	15.32	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Salle d'eau	2.01	3.26	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 5	15.7	15.7	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 232.49 m² (deux cent trente-deux mètres carrés quarante-neuf)
Surface au sol totale : 259.96 m² (deux cent cinquante-neuf mètres carrés quatre-vingt-seize)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Véranda	0	34.14	

Fait à YERRES, le 06/12/2019

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe



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

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



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

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

6a. Règlement



Modification n°2



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
31 mai 2013

Le député Maire,

Nicolas DUPONT-AIGNAN,
Président de la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres.

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
Règlement de la zone UA.....	9
Règlement de la zone UC.....	27
Règlement de la zone UD.....	43
Règlement de la zone UE.....	61
Règlement de la zone UF.....	79
Règlement de la zone UG.....	95
Règlement de la zone UH.....	113
Règlement de la zone UI.....	131
Règlement de la zone UK.....	145
Règlement de la zone UL.....	161
Règlement de la zone UM.....	177
Règlement de la zone UP.....	189
Règlement de la zone AUI.....	205
Règlement de la zone N.....	219
glossaire et définitions.....	228

1. Introduction

2. Méthodologie

3. Résultats

4. Discussion

5. Conclusion

6. Bibliographie

7. Annexes

8. Résumé

INTRODUCTION

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

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

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3 - 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.

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

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.

La loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000 article L 123.2.1 du code de l'Urbanisme) : il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat.

Règles de construction

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 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.).

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 7 s'appliqueront aux limites parcellaires sans tenir compte de cette servitude.

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.

Adaptations mineures

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

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.

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.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

En application de l'article L 123.1.13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, 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'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Permis de démolir : En application de l'article L 121-3 du Code de l'Urbanisme les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

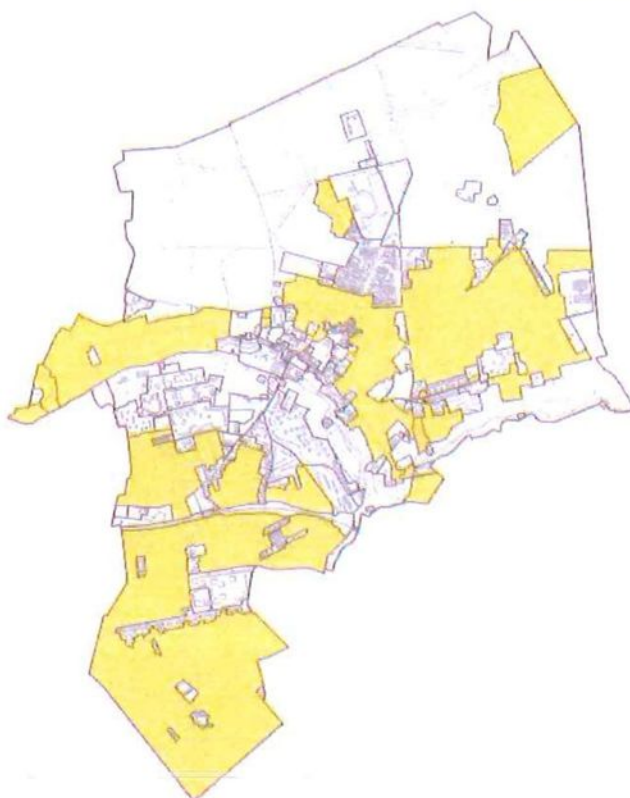
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L. 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

La zone UH correspond aux quartiers résidentiels d'habitat individuel. Ils occupent une part importante du territoire communal. Ce tissu urbain est déjà largement constitué et présente une marge d'évolution limitée.

Les sous-secteurs UHa et UHb sont conservés, afin de prendre en compte les caractéristiques du tissu pavillonnaire des secteurs sur les coteaux de la rive droite de l'Yerres (Bellevue, abords du centre-ville, Sablière, Camaldules).



ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces et aux bureaux à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration qui ne remplissent pas les conditions fixées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées en application des articles R 111-38, R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- En UHa et UHb, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'axe de la canalisation de transport de matières dangereuses (annexe du règlement) : toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de Grande Hauteur (IGH), d'Installations Nucléaires de Base (INB) ou d'Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les INB.

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-2 : 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.

2-2 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, 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 2.1 ci-dessus.

2-3 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-4 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : Les constructions à usage artisanal, de commerce, de bureau, à condition:

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune,
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,

- 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.
- que la surface soit inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher. La condition de surface ne s'impose pas dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des rues Paul Doumer, Pasteur et de l'avenue de la Résistance.

2-6 : Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du 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.

2-7 : La zone UHb 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.

2-8 : En UHa et UHb, 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 UH 3 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les accès

3-1-1 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

3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :

Se référer au règlement de voirie de la Ville.

3-2 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 de **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.

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 UH 4 :

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4-1 Eau potable :

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

4-2 Assainissement :

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

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- 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. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, 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.

4.2-1 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 liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

4.2-2 Eaux pluviales

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. 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

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique. En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée.

ARTICLE UH 5 :

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles s'implantent en prolongement d'une ou des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Le long des sentiers piétons non ouverts à la circulation automobile, les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7, sans pouvoir s'implanter en limite dudit sentier.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, 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.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (23/06/11).

6-2-3 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

6-2-4 : Dans le cas de terrain en pente et uniquement lorsque la pente moyenne est supérieure à 20 %, les constructions annexes à usage de garage sont admises à l'intérieur de la marge de reculement indiquée au 6-1.

La largeur de la construction implantée à l'alignement est limitée à 50 % de la largeur sur rue du terrain sans pouvoir excéder 6 mètres.

6-2-5 : En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale :

7-1-1 Dans une bande de **25 mètres** mesurée par rapport à l'alignement actuel et futur.

7-1-1-1 Implantation sur les limites latérales :

La construction principale peut s'implanter sur une limite séparative au plus.

Toutefois, pour les terrains existants à la date de l'approbation du présent règlement (le 23/06/11) et dont la largeur du terrain est **inférieure ou égale à 14 mètres**, cette construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.

La longueur des façades des constructions principales implantées sur une limite séparative est limitée à 10 mètres.

Au-delà de ces 10 mètres, une construction en rez de chaussée dont la longueur n'excède pas 3 mètres, est admise à condition que la hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres en tout point le long de la limite.

7-1-1-2 Implantation en retrait

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **3 mètres en UHa et 4 mètres en UHb** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelle sont égales à **20 mètres en UHa et 25 mètres en UHb**.

Toutefois, pour les terrains issus d'une division postérieure à la date de l'approbation du présent règlement (le 23/06/11) d'un terrain d'origine d'une profondeur inférieure ou égale à 35 mètres, les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelle sont ramenées à **10 mètres**.

7-1-2 Au-delà d'une bande de **25 mètres** mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

Les constructions s'implantent **en retrait** des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **3 mètres en UHa et 4 mètres en UHb** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelle sont égales à **20 mètres en UHa et 25 mètres en UHb**.

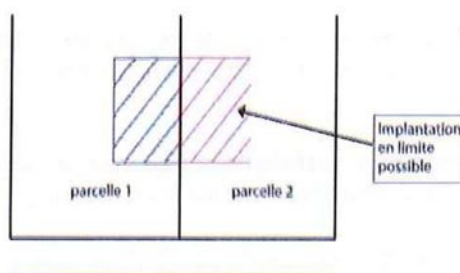
7-2 Règles particulières :

7-2-1 : Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) et les terrains nouvellement créés issus d'un regroupement de terrains, les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **3 mètres en UHa et 4 mètres en UHb** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives de fond de parcelle sont égales à **10 mètres**.

7-2-2 : S'il existe sur le terrain voisin une construction implantée le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction pré-existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.



7-2-3 : Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une **voie privée** ouverte à la circulation automobile les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 : Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (23/06/11).

7-2-5 : les **piscines non couvertes** – exemptées de permis de construire au titre des articles R. 421-2 et R.421-9 du code de l'urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite.

7-2-6 : Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) est implantée à une distance inférieure à celles du paragraphe 7-2-1, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez de chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 2,80 mètres en tout point de long de la limite.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1-2 et du 7-2-1.

7-2-7 : Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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 et elle ne peut dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.
- 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.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.

7-2-8 : Terrains situés en **bord de rivière** :

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à la crête des berges de l'Yerres et du Réveillon, sous réserve d'une inconstructibilité plus large induite par la servitude de zone inondable.

7-2-9 : Les éléments et équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur ou pompes à chaleur doivent respecter les mêmes dispositions que les vues directes.

7-2-10 : Les **constructions et installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-11 : En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 8 :

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation implantées sur la même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres :

A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, la distance minimale entre deux façades en vis-à-vis est fixée à **10 mètres** si aucune des façades ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à **16 mètres** lorsque les deux façades comportent des vues directes.

Au-delà d'une bande de 25 mètres :

En UHa :

La distance minimum sera au moins égale à **30 mètres**.

En UHb :

La distance minimum sera au moins égale à **40 mètres**.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres. La distance minimale entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 4 mètres.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 6 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- entre deux constructions annexes ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

8-2-3 : En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions (constructions principales, annexes,...) varie en fonction de la taille du terrain :
Pour les terrains ayant une superficie inférieure à 500 m², l'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 1000 m² l'emprise au sol ne peut excéder 30%. Toutefois, si l'application de ce coefficient se traduit par une emprise au sol inférieure à 175 m², il sera néanmoins possible d'atteindre 175 m² d'emprise au sol.

Pour les terrains ayant une superficie supérieure ou égale à 1000 m², l'emprise au sol ne peut excéder 25%. Toutefois, si l'application de ce coefficient se traduit par une emprise au sol inférieure à 300 m², il sera néanmoins possible d'atteindre 300 m² d'emprise au sol.

9-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En application de l'article R 123-10 1° du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut ouvrages techniques et autres superstructures compris, à l'exception des cheminées.

Le calcul de la hauteur s'effectue en tout point de la construction.

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage.

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.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsque une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépasse pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UH 11 :

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au dossier de PLU vient compléter les prescriptions figurant ci-après.

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

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

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 principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la hauteur de la façade mesurée à l'égout doit correspondre au minimum à 50% de la hauteur totale de la construction mesurée au faîtage.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées pour les bâtiments annexes de faible dimension, ou ponctuellement pour certains éléments de la construction principale.

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions suivantes :

- o ne pas être accessibles
- o représenter un élément ponctuel de surface limitée de la toiture
- o 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.

L'éclairage des combles peut être assuré :

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

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 encastré dans le même plan que la toiture.

Pour les constructions principales les toitures à pente doivent présenter l'aspect des tuiles ou de l'ardoise. En cas d'aspect tuiles, il doit être de 22 tuiles au m² minimum. L'aspect zinc est autorisé.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées et ou l'installation de production d'énergie renouvelables intégrés de façon harmonieuse à l'opération, peuvent être admises ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les constructions de type « abri de jardin » peuvent être réalisées en bois.

▪ **Les façades**

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

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enduits de façades doivent être grattés, les enduits talochés et projetés sont interdits.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Toutes les ouvertures (y compris les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants) doivent être composées entre elles.

Les ouvertures devront être accompagnées de volets battants dans une proportion de nature à souligner la qualité architecturale des constructions et de leur environnement. Lorsqu'ils sont placés en étage, ils doivent être persiennés. En rez de chaussée, ils peuvent être pleins ou persiennés partiellement. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée sont interdits.

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les balcons, les loggias et les terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel (en tout point) sont interdits.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et 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 et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 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...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

▪ **Les dévolements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévolement 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.

▪ **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.

▪ **Les climatiseurs**

La pose de climatiseur est interdite en façade sur rue.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

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 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,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

En bordure des voies, la clôture doit de préférence être constituée par un mur en pierre meulière, ou d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre, surmonté d'un barreaudage ajouré, d'une lisse ou d'un grillage rigide. Sinon elle sera constituée d'un grillage rigide sans muret.

La mise en place d'un festonnage accompagnant les grilles pourra être autorisée à condition que celui-ci présente un traitement qualitatif, qu'il soit placé derrière le barreaudage et de même couleur.

Le grillage rigide sera doublé d'une haie vive d'essences locales mélangées.

La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80 mètre. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur de 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Des portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.

En limites séparatives, la clôture doit être constituée de murs maçonnés, de grillages plastifiés, de grilles, de claustra bois et/ou de haies vives. 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.

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.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

La restauration des bâtiments présentant une qualité architecturale :

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 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 (voir 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.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7^o du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7^o du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

ARTICLE UH 12 :

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Prescriptions en matière 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 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 affectation reste inchangée et dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11), et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent règlement (le 23/06/11) est maintenu.

Les places commandées sont autorisées dans la limite de 10 % du total requis défini en fonction des règles édictées ci-dessous.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement dont une place couverte au minimum
- Au-delà de deux logements, 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 :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée aux commerces

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher destinée à l'artisanat

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre

Pour les constructions et installations nécessaires aux 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...
- 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées...
- une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré,
- deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré,

12-2 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.

12-3 Normes techniques :**12-3-1 Dimensions minimales des places**

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - longueur : 5 mètres, 9 mètres pour une place double ;
 - largeur : 2,30 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - longueur : 5 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.

12-3-2 Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%.

ARTICLE UH 13 :**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****13-1 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 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. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Obligations de planter**13-2-1 Les espaces libres de toute construction en élévation**

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- **80 %** au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement.
- **60 %** au moins des espaces libres au moins doivent être traités en espaces de pleine terre.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 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 carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-2-4 Essences végétales :

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

13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-4 Les espaces boisés classés

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

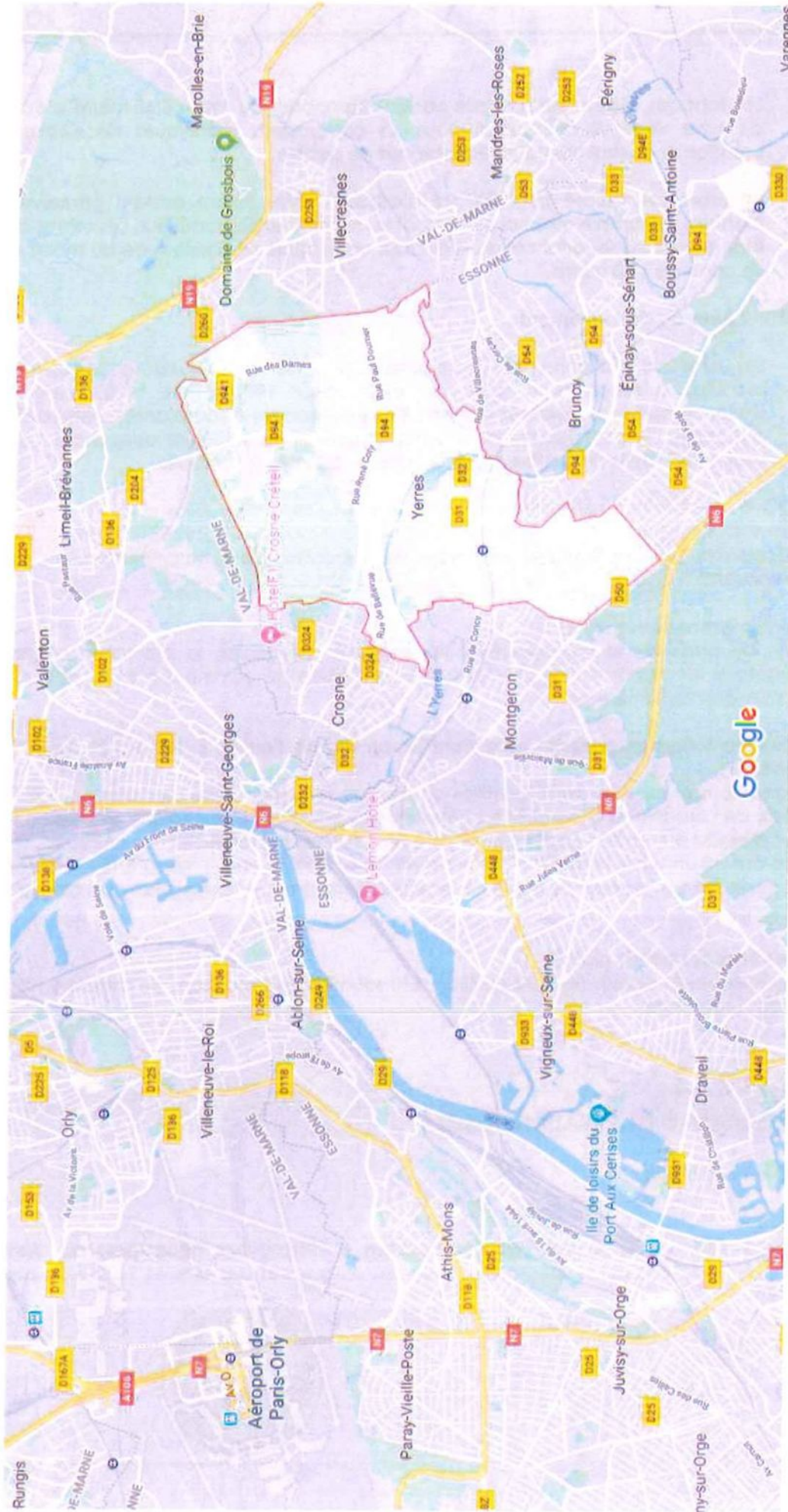
**ARTICLE UH 14 :
LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,30.

Exemptions :

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Toutefois, ces constructions sont soumises au respect des articles 1 à 13 du présent règlement.





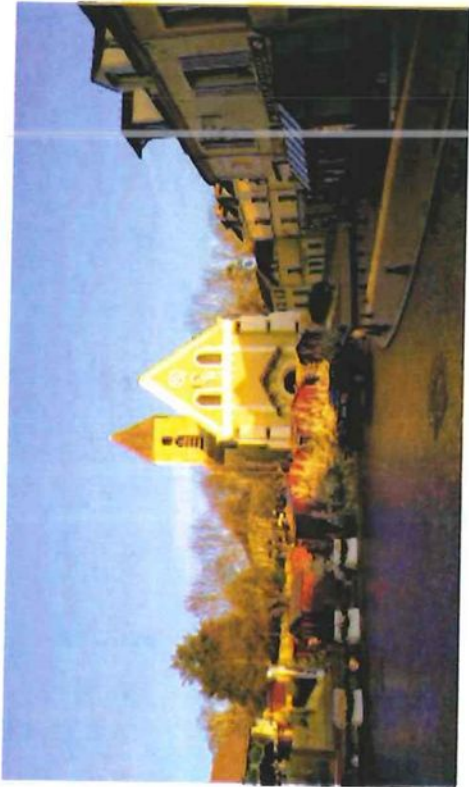
Données cartographiques ©2019 1 km





Données cartographiques ©2019 Google 5 km





Yerres

Partiellement couvert · 11 °C

- 
- 
- 
- 
- 

Itinéraires Enregistrer À proximité Envoyer vers votre téléphone Partager

Photos



En bref



Comparateur de territoire

Commune d'Yerres (91691)

Population	Yerres (91691)
Population en 2016	28 820
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2016	2 928,9
Superficie (en km²)	9,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	-0,1
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i>	0,7
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i>	-0,8
Nombre de ménages en 2016	11 911
<i>Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019</i>	
Naissances domiciliées en 2018	320
Décès domiciliés en 2018	209
<i>Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2019</i>	
Logement	Yerres (91691)
Nombre total de logements en 2016	12 620
Part des résidences principales en 2016, en %	94,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2016, en %	0,7
Part des logements vacants en 2016, en %	5,0
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2016, en %	71,5
<i>Source : Insee, RP2016 exploitation principale en géographie au 01/01/2019</i>	
Revenus	Yerres (91691)
Nombre de ménages fiscaux en 2016	11 957
Part des ménages fiscaux imposés en 2016, en %	73
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2016, en euros	25 746
Taux de pauvreté en 2016, en %	7
<i>Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données</i>	

niveau France métropolitaine).

Sources : Insee-DGFP-Cnaf-Cnav-Cmsa. Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2019.

Emploi – Chômage au sens du recensement		Yerres (91691)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2016		4 622
<i>dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2016, en %</i>		80,9
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %		1,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2016		78,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2016		9,0
<i>Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019</i>		
Établissements		Yerres (91691)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2015		1 962
Part de l'agriculture, en %		0,3
Part de l'industrie, en %		4,0
Part de la construction, en %		11,6
Part du commerce, transports et services divers, en %		66,8
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>		14,7
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %		17,3
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %		18,9
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %		3,2
Champ : ensemble des activités		
<i>Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif) en géographie au 01/01/2019</i>		

Pour en savoir plus

- › [Dossier complet](#)
- › [Base de données associée pour l'ensemble des communes](#)

