

EXPEDITION

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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:
2222344 CP/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-SEPT JUILLET

A LA REQUETE DE :

S.A. BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, immatriculé(e)
 au RCS N° ■■■ ■■■ ■■■ dont le siège social est 76/78 avenue de
 France - Imm. Sirius 75013 PARIS,
 agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié
 en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocats :

- **Maître Yves-Marie RAVET**, Avocat au barreau de Paris,
 domicilié 11 rue Saint-Florentin, 75008 PARIS ;
- **Maître Rémy BARADEZ**, Avocat au barreau de l'ESSONNE,
 domicilié 2 rue Jules Guesde 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame ■■■ ■■■ et
 de Monsieur ■■■ ■■■ en vertu d'un acte notarié en date du
 10 février 2014 reçu par Maître Marina LACHKEVITCH, Notaire à
 MONTHLERY (91) ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien
 appartenant aux débiteurs susnommés et situé ■■■ ■■■ ■■■
 ■■■ ■■■ ■■■ 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**, 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 13 h 45, à l'adresse des lieux à
 décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariés

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:
2222344 CP/RL

MIHOUBI, expert immobilier cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds sur lequel est bâtie une maison à usage d'habitation de type pavillon individuel, modèle 6PA FAIRWAY, comportant un rez-de-chaussée et un étage, portant le n° 74 d'un lotissement dénommé « les Domaniales du Golf ». L'ensemble est cadastré AS 389 et se situe dans la zone UBC du Plan Local d'Urbanisme de la commune.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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:

2222344 CP/RL



Le bien est situé dans un quartier résidentiel pavillonnaire. Les lieux sont occupés par les parties saisies. Préalablement avisé par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, le saisi, ainsi déclaré, est présent et ne s'y oppose pas.

Ce dernier confirme occuper les lieux avec sa conjointe et leurs enfants.

Il me précise que :

- chaque fonds de la résidence est autonome, soumis à aucun statut de copropriété et que la voirie et les espaces verts au sein de la résidence sont entretenus par les services communaux ;
- le chauffage de la maison est assuré par du gaz de ville ;
- le pavillon est relié à l'assainissement communal.

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

Séjour :

Porte d'accès principal : châssis bois, équipé d'une serrure de sécurité, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement. L'entrée est protégée à l'extérieur.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 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:
2222344 CP/RL

Sol : carrelage à l'état d'usage mais je note la présence à plusieurs endroits de zones à l'état brut matérialisant la présence d'anciennes cloisons disparues suite à des travaux d'aménagement, tel que confirmé par le saisi.

Murs : peinture à l'état d'usage, plusieurs appliques murales sont présentes.

Plafond : peinture à l'état d'usage général mais dénuée de travaux de finition. Des spots sont présents dans le faux-plafond.



La pièce comporte :



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222344 CP/RL

- une baie vitrée donnant sur rue, châssis bois double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, la baie est sécurisée par des volets extérieurs PVC ;
- une porte vitrée donnant sur le jardin arrière, châssis bois double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, la baie est sécurisée par des volets PVC extérieurs ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois double vitrage à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, la baie est sécurisée par des volets PVC extérieurs.

Le revêtement extérieur des baies précédemment décrites est hors d'usage, certaines sont par ailleurs épauprées en partie basse.

Cuisine :

Porte d'accès : absente.

Sol : carrelage usagé et taché.

Murs : revêtement usagé, des travaux d'aménagement sont en cours, plusieurs saignées apparaissent au niveau des murs. La crédence carrelée est à l'état d'usage.

Plafond : peinture usagée, une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.



La pièce comporte :

- une porte vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, la baie est sécurisée par des volets PVC extérieurs ;

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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:

2222344 CP/RL

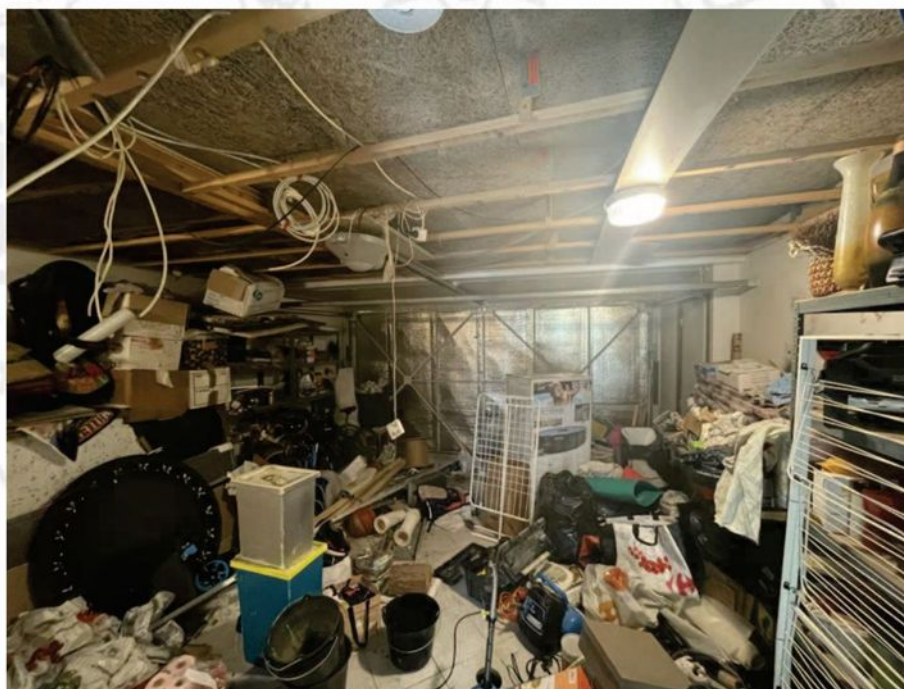
- un placard mural comportant une porte d'accès, châssis bois, avec poignée double béquille, revêtement usagé, l'intérieur du placard comporte une chaudière murale de marque CHAFFOTEAUX à l'état d'usage apparent ;
- des meubles bas et hauts de cuisine avec des façades dont le revêtement est usagé, le plan carrelé principal intègre un évier, double vasque, avec robinetterie type mitigeur équipée d'une douchette et se prolonge par une plaque de cuisson deux feux électriques deux feux gaz, usagée et souillée, surplombée par une hotte électrique graisseuse et crasseuse.

Garage :

Porte d'accès depuis la cuisine : châssis métallique et poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement carrelé souillé et taché.

Murs et plafond : à l'état brut. L'ensemble est électrifié et éclairé.



L'espace comporte :

- une porte coulissante électrique pour véhicule ;
- une porte desservant le jardin arrière ;
- un petit débarras inaccessible en raison de l'encombrement des lieux

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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:
2222344 CP/RL

NIVEAU R+1

L'accès à l'étage supérieur se fait depuis le seuil d'entrée par un escalier, structure bois, avec garde-corps bois, l'ensemble est à l'état d'usage. La paroi encadrant l'escalier comporte une applique murale, ainsi qu'un hublot.

Palier :

Sol : dalles simili parquet partiellement posées, des travaux d'aménagement sont en cours notamment au niveau des murs et plafond. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule



Première chambre droite :

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

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

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage avec des spots intégrés au niveau du plafond.

La pièce comporte :

- un dégagement mural ;
- une baie vitrée, châssis bois, double vitrage, sécurisée par des volets extérieurs.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222344 CP/RL

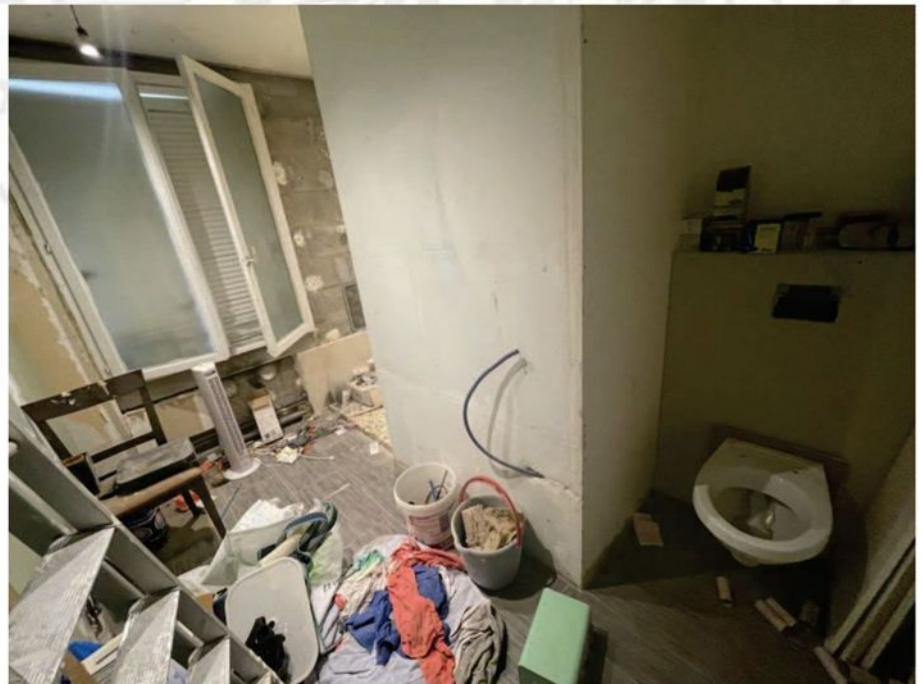


Salle d'eau :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille type électromagnétique en bon état. La pièce est en cours de rénovation.

Le sol est partiellement carrelé.

Murs et plafond : à l'état brut avec des câbles électriques apparents.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

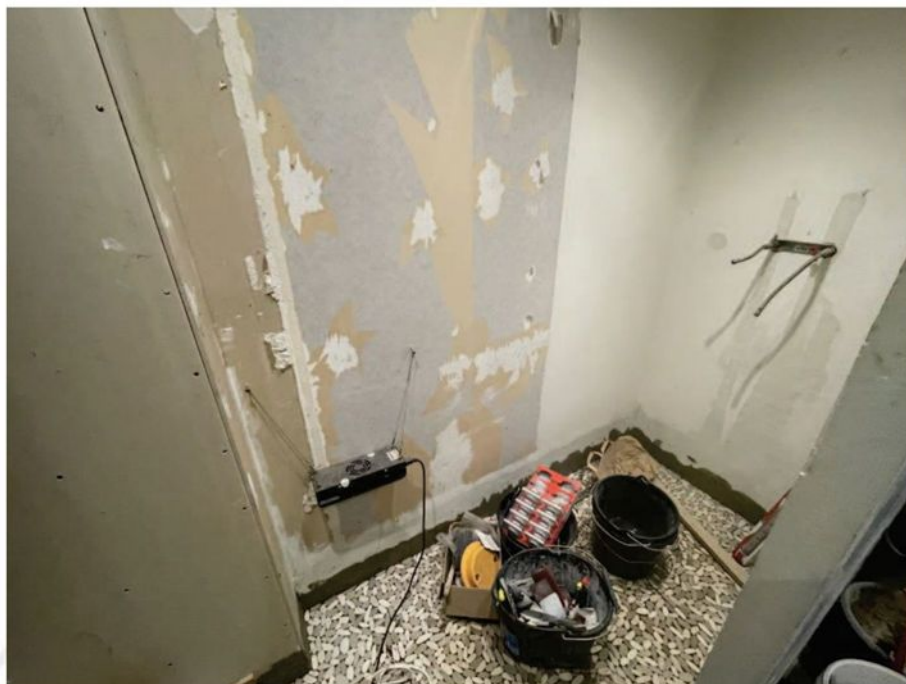
Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariés

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:

2222344 CP/RL



La pièce comporte :

- des WC à l'anglaise en cours de réalisation avec réservoir encastré ;
- un espace de douche à l'italienne en cours de réalisation ;
- des alimentations d'eau pour les futurs équipements sanitaires ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrant, châssis bois double vitrage, verre dépoli, très usagée ; la baie est sécurisée par des volets extérieurs.

Première chambre gauche escalier :

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

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

Murs et plafond : peinture en bon état avec spots électriques intégrés en plafonnier.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrant, châssis bois double vitrage ;
- un dégagement mural.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariés

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:
2222344 CP/RL

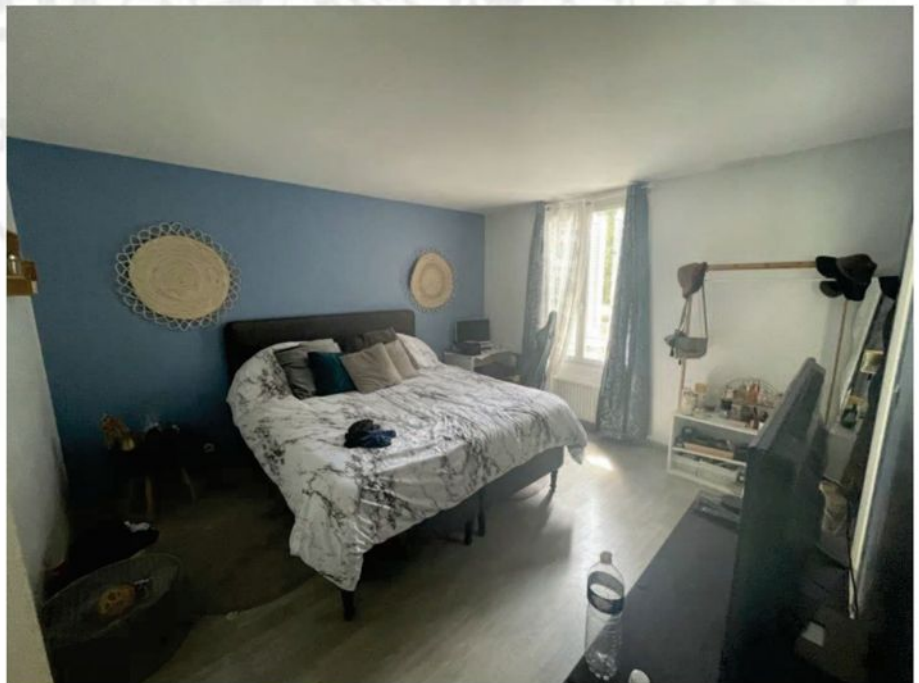


Deuxième chambre gauche escalier (suite parentale) :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture usagée.

Sol : parquet usagé légèrement déformé.

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



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrant, châssis bois double vitrage. La baie est sécurisée par des volets extérieurs, l'ensemble est à l'état d'usage.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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:
2222344 CP/RL

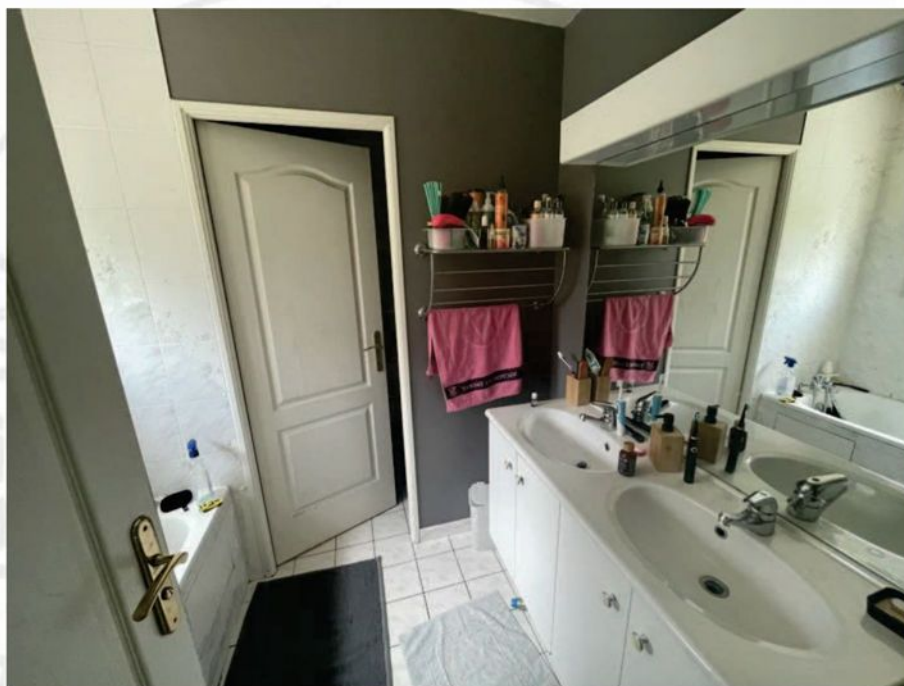
Salle de bains :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture à l'état d'usage. Les pans carrelés sont partiellement et grossièrement recouverts d'une peinture hors d'usage, celle-ci étant tombée ou cloquée.

Plafond : peinture usagée.



La pièce comporte :

- un meuble de salle de bains intégrant une double vasque, chacune munie d'une robinetterie type mitigeur, et surplombée par un bloc miroir électrifié ;
- une baignoire avec tablier carrelé partiellement et grossièrement recouvert de peinture, le reste est à l'état d'usage.

Dressing :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, revêtement usagé, en bon état de fonctionnement.

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

Murs : papier peint semblant à l'état d'usage mais l'encombrement des lieux ne permet pas un examen exhaustif. Une applique murale avec douille et ampoule

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 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)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222344 CP/RL

Plafond : peinture à l'état d'usage,

EXTERIEURS

Jardin arrière :

Le seuil de la façade de la maison comporte une terrasse dallée noircie mais restant à l'état d'usage.

L'espace se prolonge par un espace arboré sur lequel est installée une piscine hors sol.



Le site est masqué des fonds voisins par des haies de végétaux. L'arrière du fonds donne sur les parcours du Golf de Bondoufle.

Jardin avant :

Les deux jardins communiquent depuis le pignon gauche de la maison par un sentier dallé. Ce pignon comporte un petit auvent ainsi qu'un débarras.

Le fonds avant dispose d'un espace arboré, d'un accès piétons et d'une dalle pour véhicules, avec un revêtement noirci.

Le fonds est ouvert sur la voie publique.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariés

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:
2222344 CP/RL



SELARL HDJ 91

Huissier de justice
Qualifié Commissaire de justice

2222344

Acte : 472837

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
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 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2222344 CP/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 14 h 50.

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 Bondoufle (91).

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	74,40
Base T.V.A.	301,23
T.V.A. 20,00 %	60,25

TOTAL T.T.C. 361,48 €

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

Acte dressé sur 14 pages outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Huissier de justice associé



SELARL HDJ 91

Huissier de justice
Qualifié Commissaire de justice

2222344

Acte : 472837

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
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 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

2222344 CP/RL





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.604.BONDOUFLE.RUDNIK
Date du repérage : 26/07/2022
Heure d'arrivée : 14 h 17
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité 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 : **22 allée Arnaud Massy (74)**

Commune : **91070 BONDOUFLE**

**Section cadastrale AS, Parcelle(s) n°
389**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 74

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr [REDACTED] [REDACTED] Maciej et Mme**

Adresse : **[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**

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

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

Adresse : **76/78 avenue de France - Imm. Sirius
75013 PARIS**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**

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

Adresse : **10 Allée des Champs Elysées
91000 EVRY**

Numéro SIRET : **535 308 035 00026**

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

Numéro de police et date de validité : **114.231.812 - 31/12/2022**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 119.30 m² (cent dix-neuf mètres carrés trente)
Surface au sol totale : 119.30 m² (cent dix-neuf mètres carrés trente)**

Résultat du repérage

Date du repérage : **26/07/2022**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Salle à manger	19.32	19.32	
Rez de chaussée - Placard	0.19	0.19	
Rez de chaussée - Séjour	25.71	25.71	
Rez de chaussée - Cuisine	10.21	10.21	
Rez de chaussée - Placard 2	0.64	0.64	
Rez de chaussée - Wc	1.15	1.15	
1er étage - Palier	9.36	9.36	
1er étage - Chambre 1	12.24	12.24	
1er étage - Chambre 2	15.07	15.07	
1er étage - Salle de bain 2	4.06	4.06	
1er étage - Chambre 3	11.83	11.83	
1er étage - Dressing	2.88	2.88	
1er étage - Salle de bain 1	6.64	6.64	

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

Surface loi Carrez totale : 119.30 m² (cent dix-neuf mètres carrés trente)

Surface au sol totale : 119.30 m² (cent dix-neuf mètres carrés trente)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Garage	0	27.28	
Rez de chaussée - Débarras	0	1.78	

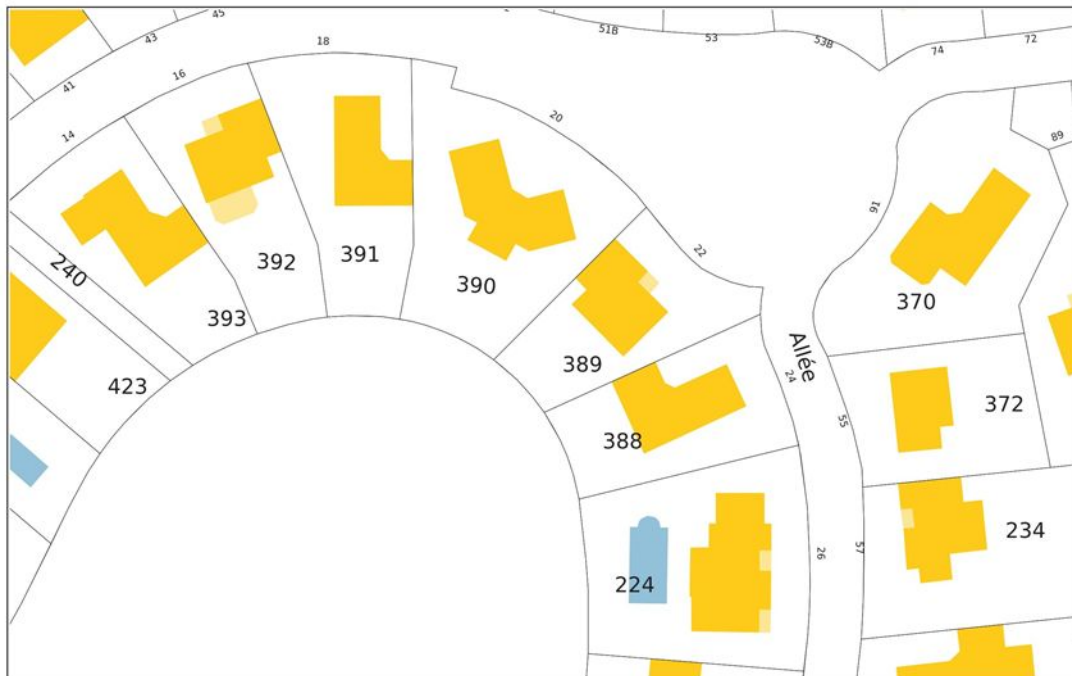
Fait à **BONDOUFLE**, le **26/07/2022**

Par : **Mihoubi Ariles**



Aucun document n'a été mis en annexe

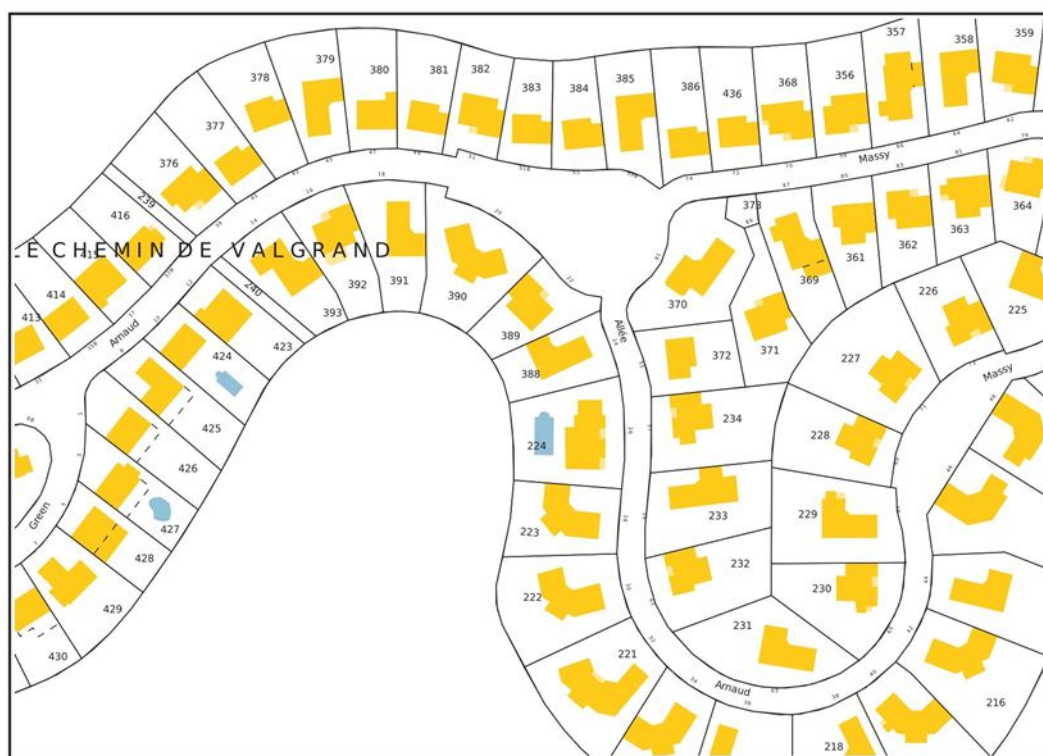
Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



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

©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



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT ECRIT

Arrêt	Enquête publique	Approbation	Adaptations
Vu pour être annexé à la délibération n°2019/54 du 18/04/2019	Vu pour être annexé à l'arrêté n°190/2019 du 26/08/2019	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du 06/02/2020	Vu pour être annexé à la délibération n°2020/043 du 15/10/2020

SOMMAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	6
1. Champ d'application territorial du plan	7
2. Division du territoire en zones	7
3. Rappels de l'application des règles du règlement (selon le décret 2015-1783)	8
4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	8
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	8
6. Destinations	9
7. Définitions	11
VOIE DE DESSERTE ET RUE :	17
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	18
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	19
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	19
Section 3 : Equipement et réseaux.....	20
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA	24
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	25
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	28
Section 3 : Equipement et réseaux.....	36
ZONE UB	37
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	38
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
Section 3 : Equipement et réseaux.....	51
ZONE UC	52
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	53
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	55
Section 3 : Equipement et réseaux.....	62
ZONE UD.....	63
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	64
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	66
Section 3 : Equipement et réseaux.....	72

ZONE UG	73
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	74
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	76
Section 3 : Equipement et réseaux	81
ZONE UI	82
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	83
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	86
Section 3 : Equipement et réseaux	92
ZONE UL	93
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	97
Section 3 : Equipement et réseaux	103
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	104
ZONE 1AU	105
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	106
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	109
Section 3 : Equipement et réseaux	115
ZONE 1AUi	116
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	117
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	119
Section 3 : Equipement et réseaux	124
ZONE 2AU	126
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	127
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	127
Section 3 : Equipement et réseaux	129
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	130
ZONE A	131
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	132
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	134
Section 3 : Equipement et réseaux	136
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	139
ZONE N	140
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	141
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	143

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bondoufle.

2. Division du territoire en zones

Le territoire de Bondoufle est divisé en :

Zones urbaines :

Zone UA : zone correspondant au centre ancien de la commune de Bondoufle.

Zone UB : zone correspondant à une zone d'habitat individuel discontinu.

- Secteur UBa
- Secteur UBb
- Secteur UBc

Zone UC : zone correspondant à de l'habitat collectif.

Zone UD : zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.

Zone UG : zone d'habitat collectif et de maisons individuelles.

- Secteur UGa

Zone UI : zone correspondant à une zone d'activités économiques.

- Secteur UIa
- Secteur UIb
- Secteur UIc

Zone UL : zone correspondant d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) à une partie du Golf, ainsi qu'une zone dédiée au terrain familial locatif.

- Secteur ULa

Zone à urbaniser :

Zone 1AU : zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié.

- Secteur 1AUa
- Secteur 1AUb
- Secteur 1AUC

Zone 1AUi : zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU.

Zone naturelle :

Zone N : Zone composée de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisir ou de détente à protéger.

- Secteur Na
- Secteur Nb

Zone agricole :

Zone A : zone constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

3. Rappels de l'application des règles du règlement (selon le décret 2015-1783)

les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent par principe à l'unité foncière qui est considérée comme « l'unité de base » d'application des règles du règlement du PLU : il s'agit des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

Éléments de patrimoine bâti à protéger

Leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction

Linéaire de patrimoine bâti à protéger

La démolition des façades et des murs en pierre est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés dans le respect du caractère architectural de la construction.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences ou d'espèces issues de la palette végétale locale sera recommandée dans le cadre de projet de plantation pour l'ensemble des zones.

Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

Corridor écologique des abords du canal/aqueduc au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'intégrité du corridor écologique des abords du canal / aqueduc doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne sont autorisés dans toutes les zones sous réserve de démontrer d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

6. Destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par le PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien

directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

7. Définitions

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

ALIGNEMENT

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de

l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

ANNEXES

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

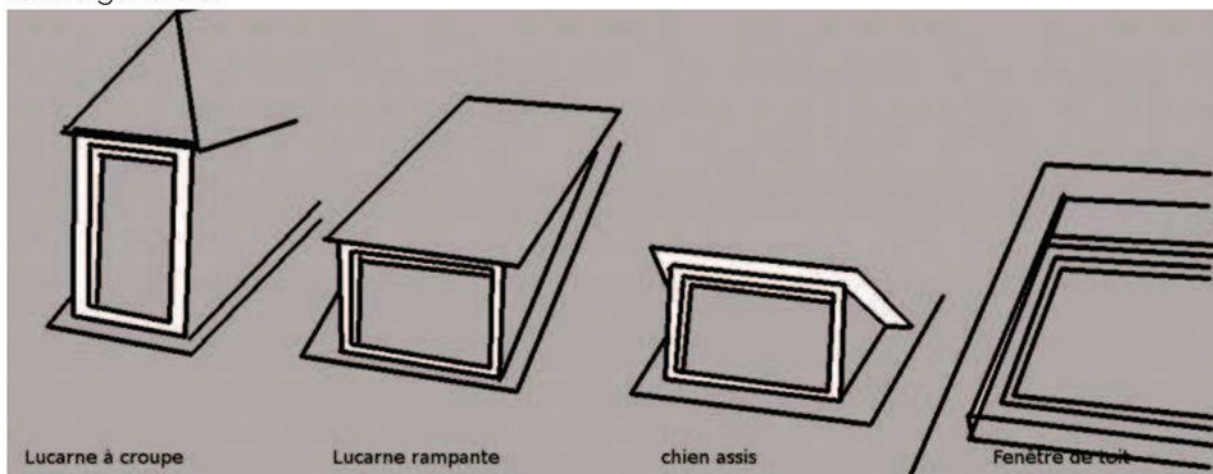
En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe. Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

CONSTRUCTION DISTINCTE

Une construction est dite distincte lorsqu'elle est physiquement séparée de la construction principale, laquelle accueille la destination principale de la construction.

CHIEN-ASSIS

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

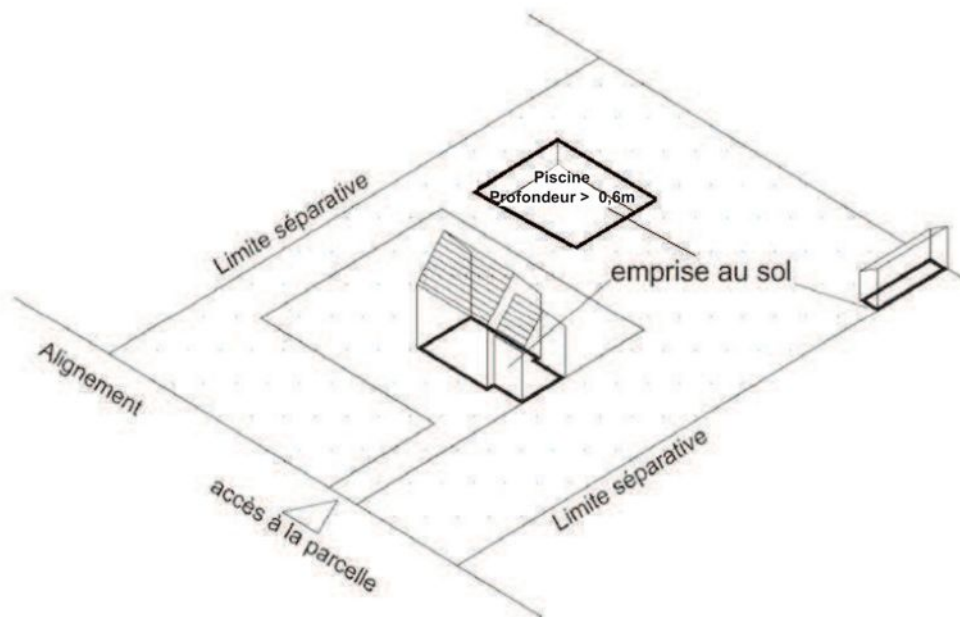


EMPLACEMENT RESERVE :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels.



Sont également exclus les dalles, terrasses non couvertes, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, rampes d'accès, dans la mesure où leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ces espaces sont matérialisés sur le document graphique.

ESPACE BOISE CLASSE :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FACADE :

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur pignon constitue une façade.

HAUTEUR :

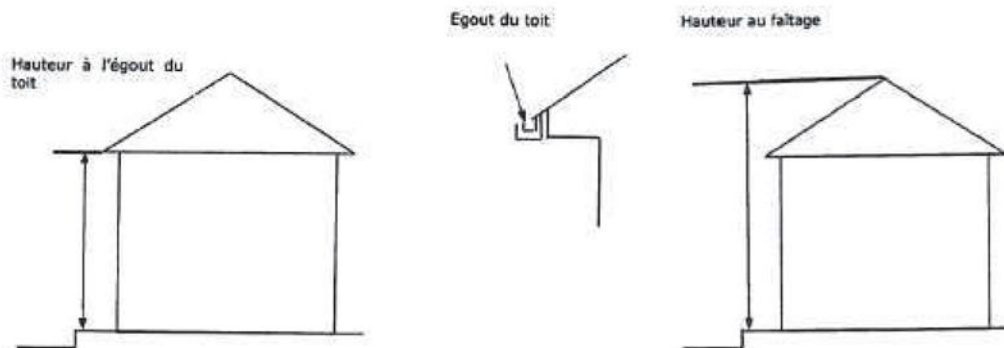
La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'ensemble des points hauts de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

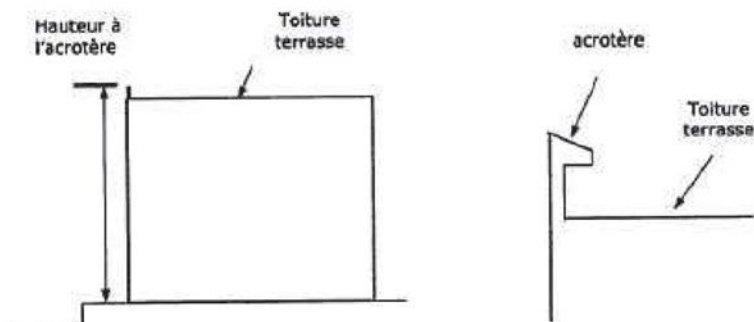
Les hauteurs se calculent de la manière suivante :

En cas de toiture à pente :

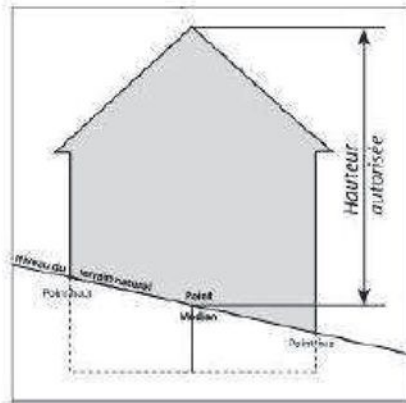
- Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.
- Hauteur à l'égout : hauteur mesurée à la gouttière, par rapport au terrain naturel.



- Hauteur à l'acrotère : hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère), par rapport au terrain naturel.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le plus haut de la construction et est mesurée façade par façade.



LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

NOTION D'OUVERTURES CREAT DES VUES DIRECTES :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures de salle de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs, n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

Type d'espaces verts	Épaisseur de terre	Coefficient
Pleine terre	> 4.00 m	1
Sur dalle	> 1.50 m	0.90
Sur dalle	>1.00 m	0.80
Sur dalle	> 0.50 m	0.50
Toitures terrasses végétalisées	> 0.50 m	0.70
Toitures terrasses végétalisées	> 0.10 m	0.30
Murs végétalisés	-	0.20

PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

RECU :L :

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

TERRAIN NATUREL :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER :

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

VOIE DE DESSERTE ET RUE :

La voie de desserte (publique ou privée) ou rue, s'entendent comme l'espace ouvert à la circulation publique des personnes et des automobiles, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles desservent plusieurs propriétés.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont instruites au regard du 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les règles relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont développées au sein de chaque zone.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont développées au sein de chaque zone.

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'assurer l'intimité du voisinage ainsi qu'un espace de circulation nécessaire, l'implantation à l'alignement en limites séparatives ne s'applique pas pour les piscines.

Article 6 : Stationnement

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

En tenant compte des spécificités locales, des emplacements dédiés au vélo pourront être réalisés. Au moins deux tiers de la surface réservée au stationnement sera accessible de plain-pied. En cas d'impossibilité, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment. Son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir (3 au maximum conseillé).

Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment. Elles doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle). Si le garage est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50m d'une entrée piétonne, de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Rappel du Code de la construction et de l'habitation

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Dans le cas de construction regroupant au moins deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, l'alimentation en électricité devra être assurée pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, avec un minimum d'une place par opération, 10% au minimum des places réalisées seront équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

7.2. Desserte

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les usages qu'ils supportent et avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement

des ordures ménagères, etc.... - de faire aisément demi-tour. Cette disposition s'applique aux prolongements des impasses existantes.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Des tronçons de chaussée plus étroits, aménagés pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution.

8-2. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

8-2.1. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). S'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Selon le règlement d'assainissement en vigueur, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé. La pluie de référence est la pluie décennale.

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

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

8-2.2. Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuations conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

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

8-2.3. Electricité, téléphone, télécommunications

Sauf impossibilité technique, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

8-2.4. Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec le règlement communautaire pour les déchets en vigueur, notamment en ce qui concerne le tri sélectif et les points d'apport volontaire (PAV).

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Activités commerciales</u> à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m ² ; <u>Activités artisanales</u> à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m ² ;
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X	X	Uniquement dans le secteur UBc
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		

Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m ²
Centre de congrès et d'exposition	X		

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

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celles soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- L'ouverture et l'extension de carrière ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

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

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone ;

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente, ...) ;
- L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur, et les constructions devront s'intégrer dans la composition générale du site ainsi qu'avec les bâtiments présents dans leur environnement immédiat.

Article UB2. Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Secteurs et linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En secteur UBc :

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repéré sur le document graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que l'artisanat, les commerces et activités de services.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions précitées sur les linéaires identifiés dans le document graphique.

2.2 Mixité sociale (au titre de l'article L111-13 du Code de l'Urbanisme)

Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 80 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

En secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

En secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

En secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

3.2. Hauteur des constructions

UB.3.2.1. Dispositions générales :

En secteurs UBa :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser :

- 9 mètres maximum au faîtage,
- 8 mètres maximum à l'acrotère,
- 7 mètres maximum à l'égout du toit.

En secteurs UBb et UBc :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser 7 mètres maximum au faîtage, 6 mètres maximum à l'acrotère et 5 mètres à l'égout du toit.

UB.3.2.2. Dispositions particulières :

Les constructions le long des linéaires de hauteurs spécifiques pourront atteindre 9 mètres maximum au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant) ;
- les ouvrages d'infrastructure.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UB.3.3.1. Dispositions générales :

En secteurs UBa :

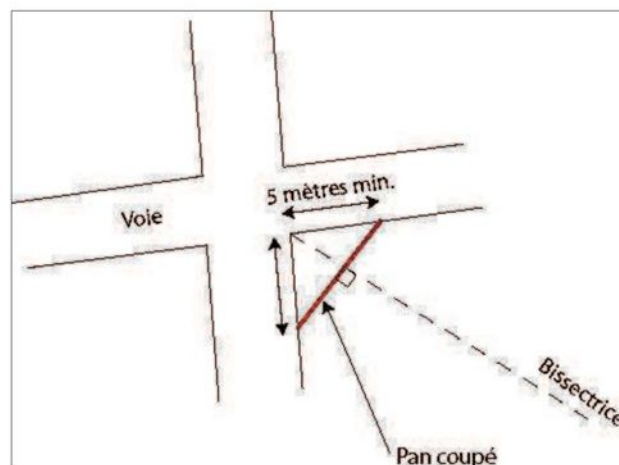
Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée.

En secteurs UBd et UBc :

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

UB.3.3.2. Cas particuliers :

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UB.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- soit sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée :

- à une distance $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- à une distance $L=H/4$ avec un minimum de 2 mètres dans le cas contraire.

Par rapport au fond de parcelle, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres et de moins de 8 m² d'emprise au sol).

UB.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contigües, une distance minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance sera au moins égale $L=H/2$ avec un minimum de :

- 6 mètres si la façade comporte des vues principales telles que définies dans le lexique ;
- 4 mètres dans le cas contraire.

Article UB4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

UB.4.1.1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades

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

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

Les toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures devront, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde.

Les clôtures sur rues et sur voies de desserte doivent être constituées soit par :

- des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain ; Il sera recouvert d'enduit dont l'aspect ou la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en pierre de meulières.
- soit par un muret, d'une hauteur maximum de 80 centimètres, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage.

La hauteur de la clôture sera de 1,80 mètre maximum.

Pour les zones UBa :

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- Un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage de couleur verte ou d'un barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Pour les zones UBb et UBc :

Pour les clôtures sur rue et sur voies de desserte, celles-ci devront être constituées soit par :

- Un mur d'une hauteur de 0,60 mètre maximum, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un grillage simple de couleur verte, de lisses ou d'un barreaudage ;
- Une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

Pour les clôtures en limites séparatives, celles-ci devront être constituées soit par :

- un grillage doublé ou non par des haies vives composées d'essences locales ;
- un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

UB.4.1.2. Pour les extensions de bâtiments existants :

Volumes et terrassement

Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la construction principale.

Les façades

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Pour les extensions, les toitures à faibles pentes seront autorisées. Il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

Le faîtage le plus long pourra être orienté de manière à s'intégrer harmonieusement et dans la continuité du faîtage de la construction principale existante.

UB.4.1.3. Pour les annexes :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les peintures vives ou criardes sont interdites.

Les toitures

Les constructions annexes accolées à la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les constructions annexes isolées de la construction principale d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 2,50 mètres devront être couvertes par une toiture à double pente.

Concernant les toitures, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale. Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits.

UB.4.1.4. Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites.

Dans tous les secteurs, les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres, briques de parement, pierre calcaire, meulière, enduits grattés, lissés ou brossés) doivent être employés de préférence à tout autre.

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

Les toitures :

Dans l'ensemble de la zone :

Les couvertures de type chaume (ou imitation), tuile grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants (bardages métalliques, bacs aciers, enduit de type vernissé....) sont interdits.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que les cheminées doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les toits terrasses et contemporains sont autorisés.

Les chiens assis sont interdits.

En secteur UBa :

Les toitures des constructions seront composées d'une double pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures à la Mansart sont autorisées ainsi que les toits terrasses et contemporains.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarne ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne devra pas dépasser la moitié du linéaire de la toiture.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (shingle, tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

En secteur UBb et UBc :

Les toitures des constructions seront composées d'un ou de plusieurs éléments, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toits terrasses sont autorisés.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarne ou par des fenêtres de toit dont la somme des largeurs ne devra pas dépasser la moitié du linéaire de la toiture.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat (tuile mécanique petit moule, tuile de terre cuite) ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

UA.4.1.5. Pour les activités :

Volumes et terrassement

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement des bâtiments existants à usage commercial pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les façades

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

Article UB5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités commerciales, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

Les opérations groupées de lotissement à usage d'habitat doivent comporter un espace vert de pleine terre commun d'au moins 15% de la surface du lotissement, dont les 3/4 d'un seul tenant, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 25 m².

La marge de reculement prévue à l'article UB3 ci-dessus sera traitée en jardin d'agrément.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

En secteur UBa :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

En secteur UBb :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 40 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

En secteur UBc :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 150 m².

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, 1 place pour 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement, auquel on ajoute 10% de place visiteur ;
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

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

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

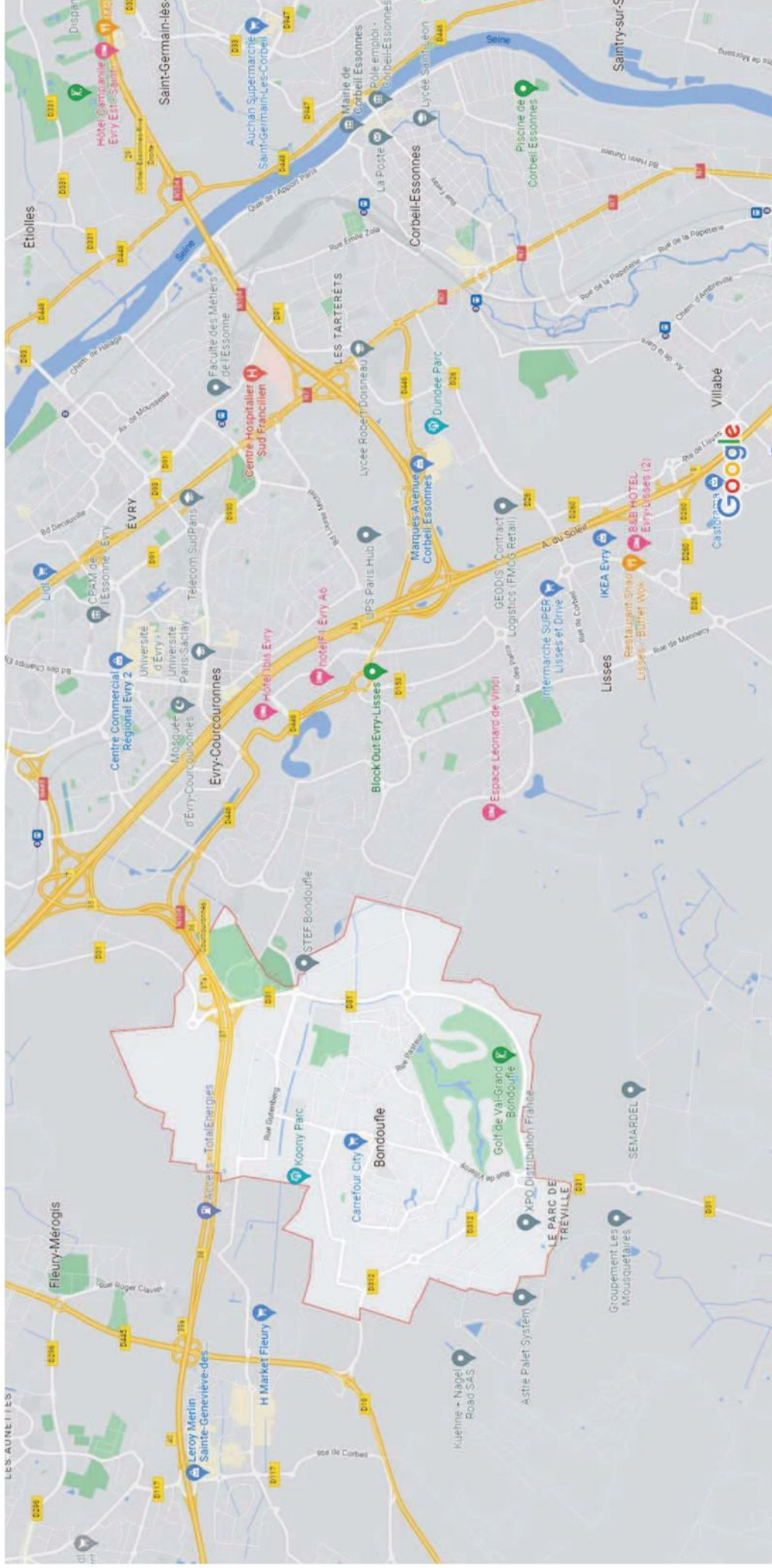
Section 3 : Equipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

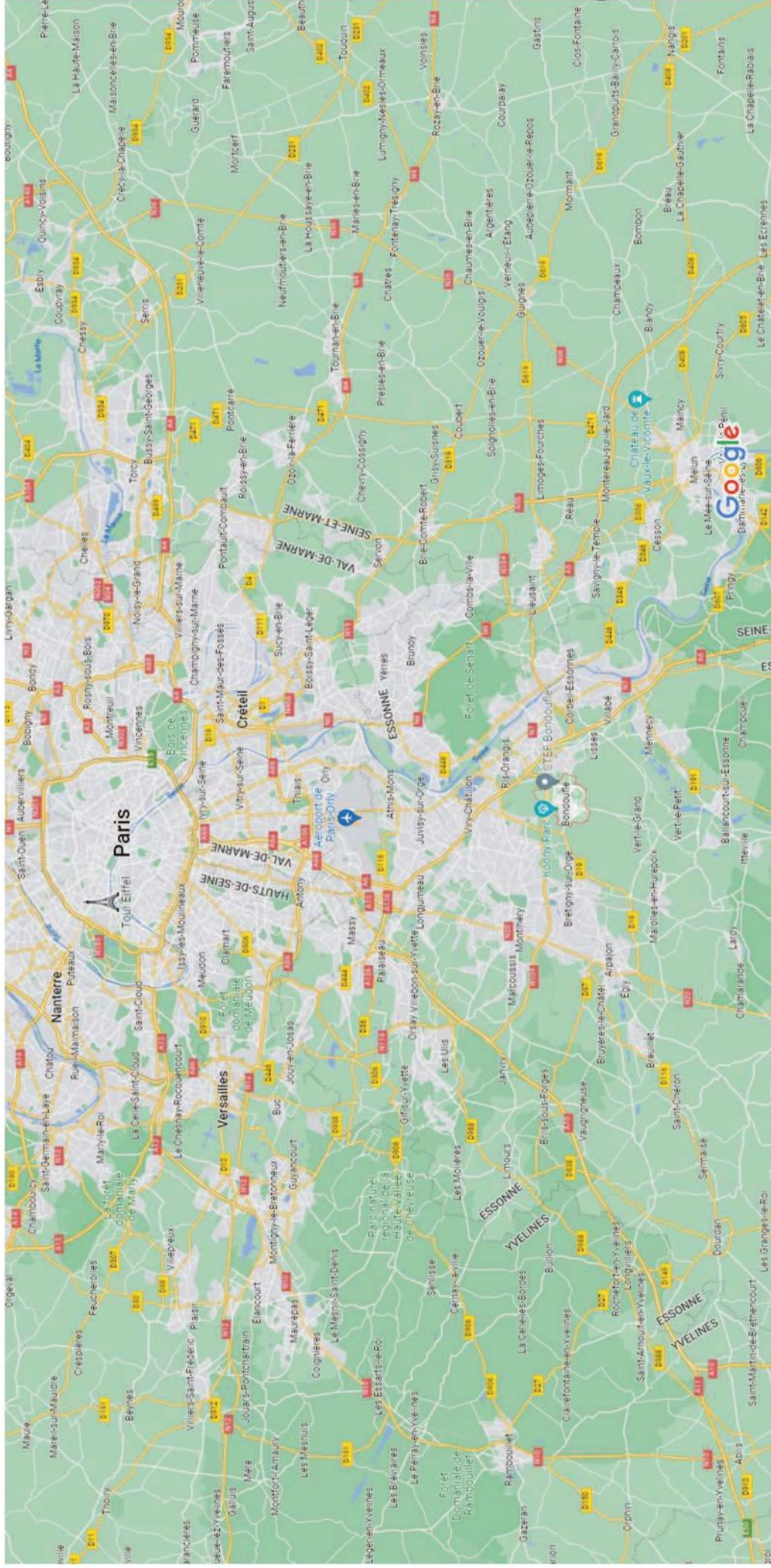
Article UB8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.



Données cartographiques ©2022 Google 500 m





Données cartographiques ©2022 Google 5 km





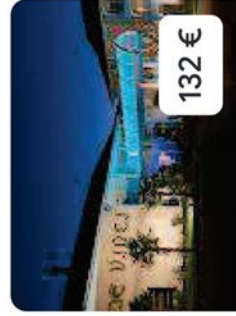
- Itinéraires
- Enregistrer
- À proximité
- Envoyer vers un téléphone
- Partager

En bref

Bondoufle est une commune française située à vingt-sept kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. [Wikipédia](#)

Hôtels

À propos des tarifs



Espace Léonard de...
4,0
3 étoiles



Hôtel Première Cla...
2,8



hotelIF1
2,7



Population et ménages

Indicateurs	Bondoufle	France
Population	9 765	66 732 538
Densité de population (hab/km ²)	1 444,5	105,5
Superficie (km ²)	6,8	632 733,9
Nombre de ménages	3 753	29 752 199

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Bondoufle	France
Variation de population (%)	1,20	0,35
- due au solde naturel (%)	0,53	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	0,67	0,04

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Logement

Indicateurs	Bondoufle	France
Nombre de logements	3 912	36 220 594
Part des résidences principales (%)	95,9	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,6	9,7
Part des logements vacants (%)	3,5	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Naissances -Décès

Indicateurs	Bondoufle	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	63	659 938

Source : Insee, État civil - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Bondoufle	France
Emploi total au lieu de travail	7 826	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	94,2	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	79,8	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,3	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2019

Etablissements

Indicateurs	Bondoufle	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	356	2 249 490
Part étab. sans salarié dans les étab. employeurs au 31/12 (%)	8,1	10,0
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	54,5	71,8
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	37,4	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Postes dans les établissements

Indicateurs	Bondoufle	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	6 890	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	19,8	12,7
Part de la construction (%)	9,7	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	60,3	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	10,1	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

