

**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:  
**2120497 KE/RL**

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LE QUINZE NOVEMBRE

### A LA REQUETE DU :

**S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE**, immatriculé(e) au RCS N° [REDACTED] dont le siège social est 19 rue des Capucines 75001 PARIS Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocats :

- **Maître Paul BUISSON**, avocat au barreau du Val d'Oise, domicilié 29, rue Pierre Butin, 95300 PONTOISE ;
- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au barreau de l'Essonne domiciliée 5 boulevard de l'Europe 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX ;

### LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame et Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Franck BRULPORT, Notaire à Arpajon (91) en date du 4 novembre 2015 ;

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

Qu'ils me requièrent en ce sens.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION,

**Je, Ronan LECOMTE**, 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





**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:

**2120497 KE/RL**

Les lieux sont occupés par les parties saisies et leurs enfants. Préalablement avisée par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ainsi déclarée, est présente et ne s'y oppose pas.

La susnommée précise que :

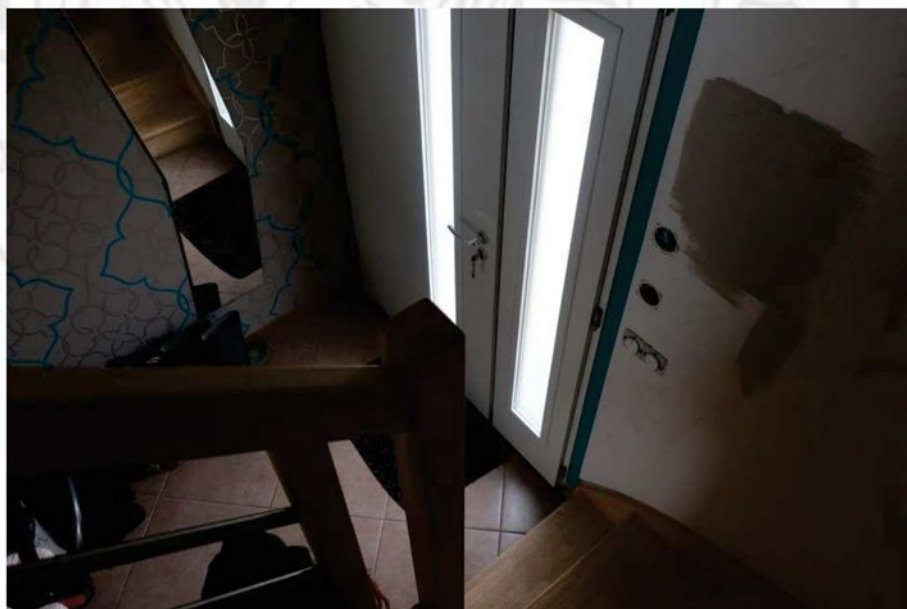
- le fonds est indépendant ;
- le pavillon est bâti sur un vide-sanitaire ;
- le pavillon est chauffé par une pompe à chaleur.

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

**NIVEAU 0**

**Entrée:**

Porte d'accès principal : tiercée, châssis PVC, les deux pans comportent un oculus double vitrage verre dépoli ; 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 : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier avec douille et ampoule.

**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:  
**2120497 KE/RL**

La pièce comporte un dégagement mural ouvert aménagé à usage de dressing.

**Cabinet de toilettes :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

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

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Je note la présence de canalisations pour la pose éventuelle d'un lave-mains.

**Séjour/salle à manger :**

L'espace est ouvert sur l'entrée.



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

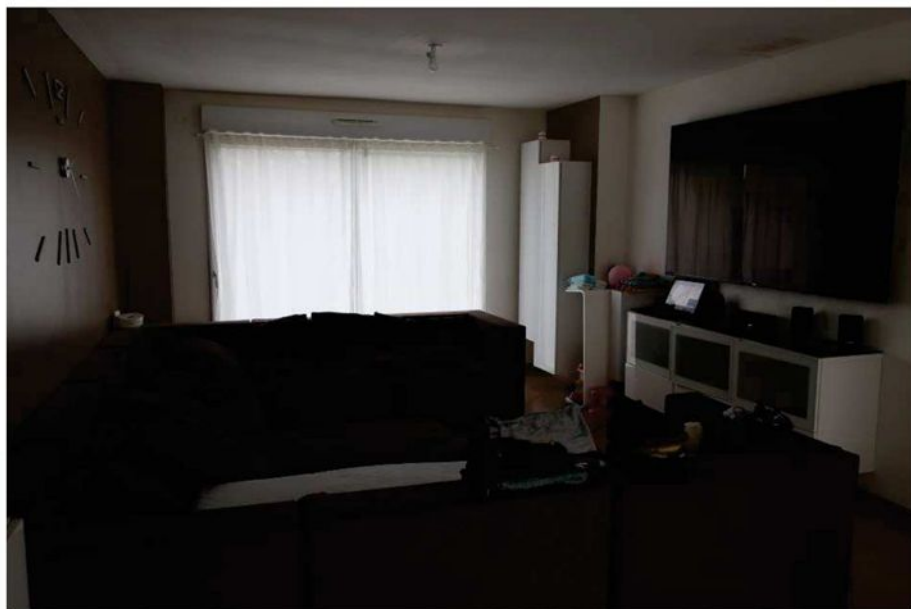
Nicolas BADUFLE  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Huissiers de justice associés  
 Mathilde MANCEAU  
 Johanna MORAND  
 Huissiers de justice salariées

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:

**2120497 KE/RL**



Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage général. Deux sorties électriques en plafonnier avec douille et ampoule.

L'espace comporte des baies vitrées coulissantes châssis PVC double vitrage, sécurisées par des volets roulants électriques.

**Cuisine :**

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture et crédence bois, l'ensemble est à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans coulissants, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- des meubles bas et hauts de cuisine avec des éléments intégrés ; le plan intègre un évier, double vasque et paillasse, avec double sortie de robinetterie dont une douchette type mitigeur, ainsi qu'une plaque de cuisson à induction électrique.

**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:  
**2120497 KE/RL**



**Cellier :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

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

La pièce comporte :

- un équipement de marque DAIKIN désigné comme étant une pompe à chaleur, l'alimentation étant assurée par l'électricité ;

**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:  
**2120497 KE/RL**

- une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- des appareils électroménagers laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau idoines ;
- des étagères murales sur supports métalliques.



**NIVEAU R+1**

L'accès à l'étage supérieur se fait par un escalier, structure bois, avec garde-corps en bois, l'ensemble est à l'état d'usage. Les parois encadrant l'escalier sont à l'état d'usage.

**Palier :**

Sol : revêtement plastique à l'état d'usage.

Mur : plinthes en bois puis papier peint à l'état d'usage.

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

**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:

**2120497 KE/RL**



**Première chambre gauche :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la poignée est défectueuse, le châssis est à l'état d'usage.

Sol : revêtement plastique usagé et impacté à plusieurs endroits.

Murs : plinthes en bois puis papier peint à l'état d'usage.

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



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants un pan dormant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

**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:  
**2120497 KE/RL**

**Chambre face gauche :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la peinture est usagée et tachée, la poignée est en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement plastique usagé et taché.

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

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



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants un pan dormant, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ; la baie est sécurisée par un volet roulant électrique à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

**Chambre face droite escalier :**

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

Sol : revêtement plastique visible à l'état d'usage mais l'encombrement des lieux ne permet pas un examen exhaustif.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage.

**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:  
**2120497 KE/RL**



La pièce comporte une baie vitrée, un pan dormant deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

**Chambre fond couloir (suite parentale) :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la béquille est défectueuse, la peinture est à l'état d'usage.



Sol : revêtement plastique à l'état d'usage.

Murs : peinture et papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier 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:  
**2120497 KE/RL**

La pièce comporte :

- un dégagement mural ouvert ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants un pan dormant, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant manifestement électrique ;
- un espace dressing ouvert sur la chambre et comportant des éléments de dressing.



**Pièce d'eau :**

La pièce est en cours d'aménagement.

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

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

Murs : peinture et pans carrelés à l'état d'usage. une applique murale avec douille.

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

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2120497 KE/RL**

La pièce comporte :

- un espace de douche en cours de réalisation ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants un pan dormant, verre dépoli double vitrage, comportant un coffrage de volet roulant manifestement électrique.

**Cabinet de toilettes :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec douille et ampoule, une bouche d'aération VMC et une trappe d'accès vers les combles désignés comme perdus.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est à l'état d'usage.

**Salle de bains :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage, pans carrelés en cours de réalisation.

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

La pièce comporte :

- une baignoire avec tablier bois dénué de travaux de finition, la vasque est à l'état d'usage, robinetterie type mitigeur et flexible de douche à l'état d'usage ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- un meuble de salle de bains intégrant une double vasque, chacune munie d'une robinetterie type mitigeur, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement ;
- un sèche-serviette mural.

**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:  
**2120497 KE/RL**

**EXTERIEURS**

Le fonds est ouvert sur la voie publique, seul un portail piéton est présent, il n'y a pas de sécurité au niveau de l'accès des véhicules.

Le fonds se prolonge par une rampe non aménagée pour les véhicules. La façade avant comporte un espace surélevé à l'état brut en cours de réalisation, ainsi qu'un garage également à l'état brut en cours de réalisation et ouvert.



Le fonds se prolonge par des espaces verts ouverts sur le fonds voisin. Le mur séparatif est en cours de réalisation.

L'espace arrière est accessible depuis l'espace avant de part et d'autre de la maison. Le jardin arrière comporte une terrasse avec dalle à l'état brut se prolongeant par un espace herboré entretenu.

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

Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés  
Mathilde MANÇEAU  
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:  
**2120497 KE/RL**

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

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 14 h 35.

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 relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Saint Germain Les Arpajon (91).

9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97  
etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

**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
	<hr/>
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
	<hr/>

**TOTAL T.T.C. 272,20 €**

Soit deux cent soixante-douze euros et vingt centimes

Acte dressé sur 15 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE  
Huissier de justice associé



## Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : R.21.907.SAINT-GERMAIN-LÈS-  
Date du repérage : ARPAJON.KASONGO  
Heure d'arrivée : 15/11/2021  
Durée du repérage : 13 h 04  
01 h 50

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° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, 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

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Essonne**

Adresse : ..... **6 rue Saint Corbinien**

Commune : ..... **91180 SAINT-GERMAIN-LÈS-ARPAJON**  
**Section cadastrale AP, Parcelle(s) n°**  
**417,**

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

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr KASONGO ■ UMBA et Mme**  
**KASONGO ■ UMBA**

Adresse : ..... **6 rue Saint Corbinien**  
**91180 SAINT-GERMAIN-LÈS-**  
**ARPAJON**

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

Nom et prénom : **S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE**

Adresse : ..... **19 rue des Capucines**  
**75001 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 / 31/12/2021**

### Surface habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface habitable totale: 133.31 m<sup>2</sup> (cent trente-trois mètres carrés trente et un)**  
**Surface au sol totale: 133.54 m<sup>2</sup> (cent trente-trois mètres carrés cinquante-quatre)**

## Résultat du repérage

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**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	5.43	5.43	
Rez de chaussée - Salle à manger-cuisine	37.54	37.54	
Rez de chaussée - Séjour	17.32	17.32	
Rez de chaussée - Cellier	6.5	6.5	
Rez de chaussée - Wc	0.87	1.1	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Palier	3.37	3.37	
1er étage - Chambre 1	10.82	10.82	
1er étage - Chambre 2	10.82	10.82	
1er étage - Chambre 3	11.02	11.02	
1er étage - Chambre 4	19.68	19.68	
1er étage - Salle d'eau	3.94	3.94	
1er étage - Wc	1.1	1.1	
1er étage - Salle de bain	4.9	4.9	

Superficie habitable en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

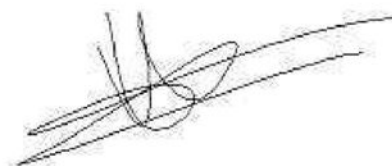
**Surface habitable totale: 133.31 m<sup>2</sup> (cent trente-trois mètres carrés trente et un)**  
**Surface au sol totale: 133.54 m<sup>2</sup> (cent trente-trois mètres carrés cinquante-quatre)**

## 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 - Garage	0	23.55	Garage non clos

Fait à **SAINT-GERMAIN-LÈS-ARPAJON**, le  
**15/11/2021**

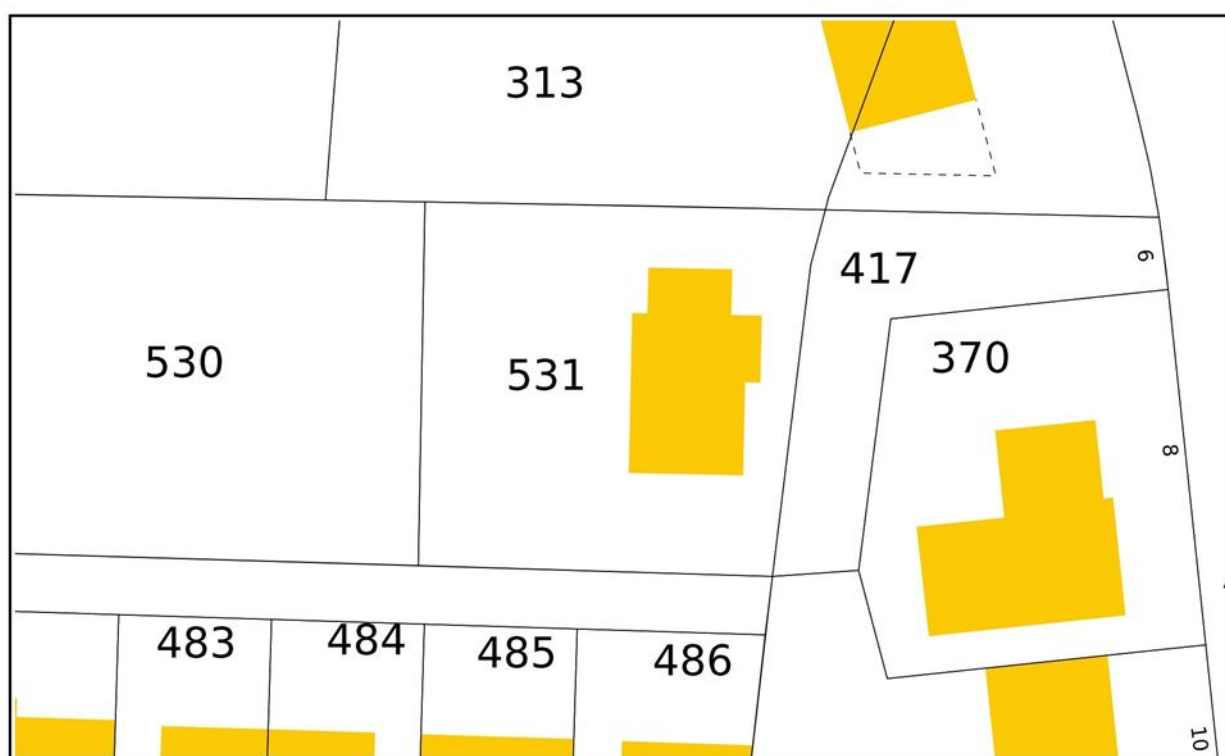
Par : **Mihoubi Ariles**



Aucun document n'a été mis en annexe

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

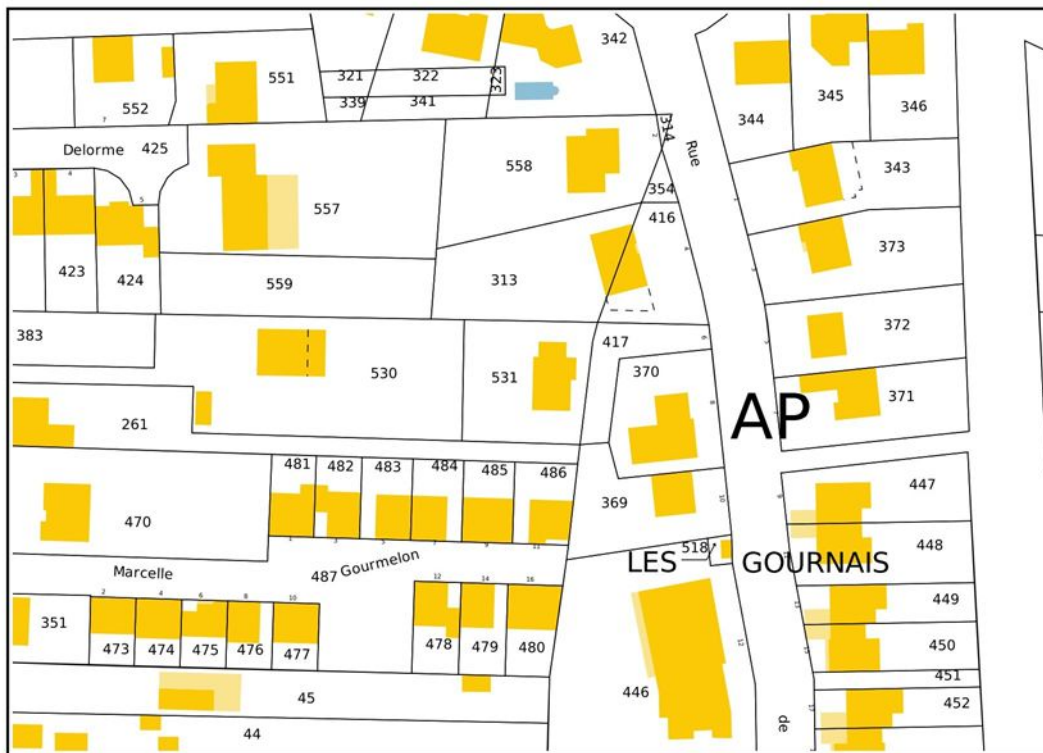




Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©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

## Modification n°1 du PLU



## 6. RÈGLEMENT

*Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016*

*Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet Conseil Municipal du 26 janvier 2017*

*Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2018*



## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION .....	5
TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	9
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV1 .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV2 .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR4.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE1.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE2.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM .....	113
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh .....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR3 .....	135
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	147
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi.....	159
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	163
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	165
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	175
ANNEXES.....	183



# INTRODUCTION



# INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'urbanisme.

## **Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, dans l'Essonne.

## **Rappels**

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, en s'ajoutant à l'application des dispositions du présent règlement :

### **Les règles générales d'urbanisme :**

- Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme :
  - Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
  - Article R 111-4 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à compromettre par sa localisation et ses caractéristiques la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - Article R 111-5 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, si la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre les incendies n'est pas assurée
  - Article R 111-15 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
  - Article R 111-21: (sauf en ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales.
- Les articles du code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU;

### **Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenues caducs.**

**Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent P.L.U.**

## **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont au nombre de quatre :

- la zone UCV (Centre-Ville) repérée au plan par les indices UCV1 et UCV2
- la zone UR (Urbaine Résidentielle) repérée au plan par les indices UR1, UR2, UR3 et UR4
- la zone UAE (Urbaine Activités Economiques) repérée au plan par les indices UAE1 et UAE2

- la zone UM (Urbaine Militaire) repérée au plan par l'indice UM

Les zones AU (A Urbaniser) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :

- la zone 1AUh repérée au plan par l'indice 1AUh (ZAC des Gournais et des Folies)
- la zone 1AUR3 repérée au plan par l'indice 1AUR3
- la zone 1AUi repérée au plan par l'indice 1AUi (ZAC du Lièvre d'Or, abords de la RN20)
- la zone 2AUi repérée au plan par l'indice 2AUi

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 et 5 du présent règlement sont au nombre de deux :

- la zone A (Agricole) repérée au plan par l'indice A
- la zone N (Naturelle) repérée au plan par l'indice N

#### **Le document graphique :**

Le document graphique fixe aussi des dispositions particulières :

- les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces paysagers à protéger (EPP) en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés (ER) pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

#### **Le règlement :**

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
- Article 5 : Sans objet
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Article 14 : Sans objet
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

# **TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

---

#### **Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

#### **Aspect extérieur des constructions**

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

#### **Bandes enherbées**

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau.

#### **Clôtures**

En application de la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article 9 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

#### **Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles. En conséquence, aucune ouverture génératrice de vue ne peut être autorisée si les règles de retrait fixées aux articles 7 et 8 ne sont pas respectées.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

#### **Permis de démolir**

Le permis de démolir ayant été maintenu par la délibération du 18 décembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

### **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, il est recommandé de suivre les précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage prescrites dans la plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du PLU.

### **Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses**

Le transporteur doit être consulté a minima pour tout projet d'urbanisme situé à proximité des ouvrages.

### **Prévention des risques technologiques**

Dans la zone exposée à des effets irréversibles de probabilités C (Cf. carte risque technologique – 7.1 annexe servitude du dossier PLU)

- Pour les constructions existantes :

- Sont interdits les changements de destination d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/09/2016) en local à usage de construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).

- Pour les nouvelles constructions :

- Sont interdits les constructions pouvant augmenter la population exposée, notamment les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces, ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).
- Est recommandé de limiter, dans la mesure du possible, les ouvertures sur la façade exposée.

### **Remontées de nappes phréatiques**

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols.

### **Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)**

Dans les zones humides repérées sur le document graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide.

### **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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. 111-21, 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.

### **Risque inondation (PPRI)**

Dans les zones concernées par un risque inondation, repérées sur le document graphique, les constructions et occupations du sol peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de l'Orge et de la Sallemouille (PPRI), intégré en annexe du dossier de PLU.

### **Stationnement**

#### Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article L. 151-33, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, 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, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés à l'alinéa ci-dessus du présent article, si ces derniers sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'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.

### Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

#### Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m<sup>2</sup> en respectant une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les constructions à usage d'artisanat, et d'industrie, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement correspondant à une place pour dix employés. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs scolaires, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement correspondant à une place pour 8 à 12 élèves.

### **Traitement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 4 places pour véhicules légers et dès la première place pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou 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.

### **Voies bruyantes**

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes du dossier PLU : Informations utiles

## **Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones**

### **Emplacements réservés**

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

**Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente**

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou superflus.

**Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique (de type postes de transformation électrique etc...) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général ne sont pas assujettis aux articles 3 et des articles 8 à 13.

**Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur**

Sont autorisés dans la marge de retrait fixé aux articles 6, 7, et 8, les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 20 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016).

**Lotissements ou constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles du présent règlement sont appréciées au regard des limites des futurs lots à créer.



## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

Cette zone est une zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle correspond aux secteurs des Gournais et des Folies qui font chacun l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).



## ARTICLE 1AUh - 1

### Les occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bureaux,
- les activités artisanales,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- l'hébergement hôtelier,
- les entrepôts,
- l'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 1AUh - 2

### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage commercial.

Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone ou du secteur. Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation ou sur le document graphique joint au présent règlement.

## ARTICLE 1AUh - 3

### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès à toute unité foncière doivent avoir une largeur minimale de **3,50 mètres**.

### 3-1. Voies

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, la largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'elle dessert au plus 5 logements, cette largeur peut être ramenée à **5 mètres**.

La chaussée créée doit permettre le croisement des véhicules et son aménagement doit garantir la sécurité des piétons.

Les voies de desserte d'une longueur supérieure à 60 mètres devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

## ARTICLE 1AUh - 4

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

#### 4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

## 1AUh

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les bâtiments implantés en limite séparative de parcelle devront prévoir les dispositifs techniques visant à gérer sur la parcelle les eaux pluviales.

### 4-3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Pour toute installation nouvelle de réseaux électriques de distribution, une technique discrète, en souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

## ARTICLE 1AUh - 5

### Les superficies minimales des terrains constructibles

---

Sans objet.

## ARTICLE 1AUh - 6

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

#### Secteur 1AUHa :

Les constructions seront implantées à une distance comprise entre **5 et 15 mètres** de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

#### Secteurs 1AUHb et 1AUHc :

Les constructions, à l'exception des annexes, seront implantées à une distance comprise entre 0 à 6,5m de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

#### Secteur 1AUHd :

Les constructions seront implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

## ARTICLE 1AUh - 7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter sur :

- les deux limites séparatives latérales en 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc,
- une limite séparative latérale en 1AUHd.

Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les cas, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, la longueur d'implantation en limite ne devra pas excéder **10 mètres**.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, la marge sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres** si la façade comporte des baies, des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol. Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments avec un minimum de **2,50 mètres** :

- si la façade est aveugle,
- ou ne comporte que des vues secondaires,
- ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège,
- ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure ou égale à 80 cm.

## ARTICLE 1AUh - 8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AUh - 9

### L'emprise au sol des constructions

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses, ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

## ARTICLE 1AUh - 10

### La hauteur maximale des constructions

---

La hauteur des constructions par rapport au niveau de la voie ne peut excéder :

En cas de toitures à pentes :

- pour les secteurs 1AUHb, 1AUHc et 1AUHd : **9 mètres** au faîtage,
- pour le secteur 1AUHa : **8,5 mètres** à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse :

- **8 mètres** à l'acrotère

## ARTICLE 1AUh - 11

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

#### 11-1. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent ainsi être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain. Les murs des transformateurs présenteront l'aspect d'enduits traditionnels.

### 11-2. Façades

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

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 35 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participant à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux bruts normalement destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

### 11-3. Toitures

Les toitures seront à pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées pour les constructions à usage d'équipements ou si elles sont justifiées par le choix du parti architectural, et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

Les matériaux d'aspect similaire à la tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'espaces similaires, le zinc ou le cuivre, seront utilisés en toiture, à l'exclusion des matériaux d'aspect similaire aux plaques ondulées en tôle, plastique ou fibrociment, des bardeaux d'asphalte et membranes.

### 11-4. Local destiné aux ordures ménagères

Le local destiné au stockage des containers des ordures ménagères devra être intégré au volume de la construction principale ou faire l'objet d'une annexe dont l'aspect extérieur sera traité dans une harmonie de conception par rapport à celui de la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

### 11-5. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

#### ZAC des Gournais :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en redan de 0,40 mètre à 0,60 mètre de hauteur, surmonté d'une grille, le tout devant respecter une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures sur fond de parcelle seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1,80 mètre de hauteur.
- Les clôtures en limites séparatives latérales seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

ZAC des Folies :

Les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes. Sont interdites les clôtures dont l'aspect est similaire à celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

**11-6. Antennes paraboliques**

Leur localisation devra être choisie afin de s'intégrer au mieux dans le paysage et d'être le moins possible visible du domaine public. La couleur des antennes sera déterminée en fonction de la couleur du support sur lequel l'antenne est fixée.

## **ARTICLE 1AUh - 12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

**12-1. Principes**

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

Dimensions des places :

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement, soit 25 m<sup>2</sup> par place ; les places commandées sont interdites.

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement :

Constructions à usage d'habitat :

- 2,50 m si accès à sens unique
- 3,50 m si l'accès est à double sens et dessert moins de 30 places de stationnement,
- 5 m si l'accès est à double sens et dessert plus de 30 places.

Autres type de constructions :

- accès à sens unique : 3,50 m,
- accès à double sens : 6 m.

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15m à celle de l'axe de la voie de desserte.

**12-2. Normes de stationnement**

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

## 1AUh

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci-dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

### Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont une place couverte.
- 3 places de stationnement au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont une place couverte.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

### Constructions à usage de commerce :

Une surface au moins équivalente à 60 % de la surface de plancher construite devra être affectée au stationnement.

## **ARTICLE 1AUh - 13**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

---

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

**30 %** de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

Les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.

## **ARTICLE 1AUh - 14**

### **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Sans objet.

**ARTICLE 1AUh - 15**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Il n'est pas fixé de règle.

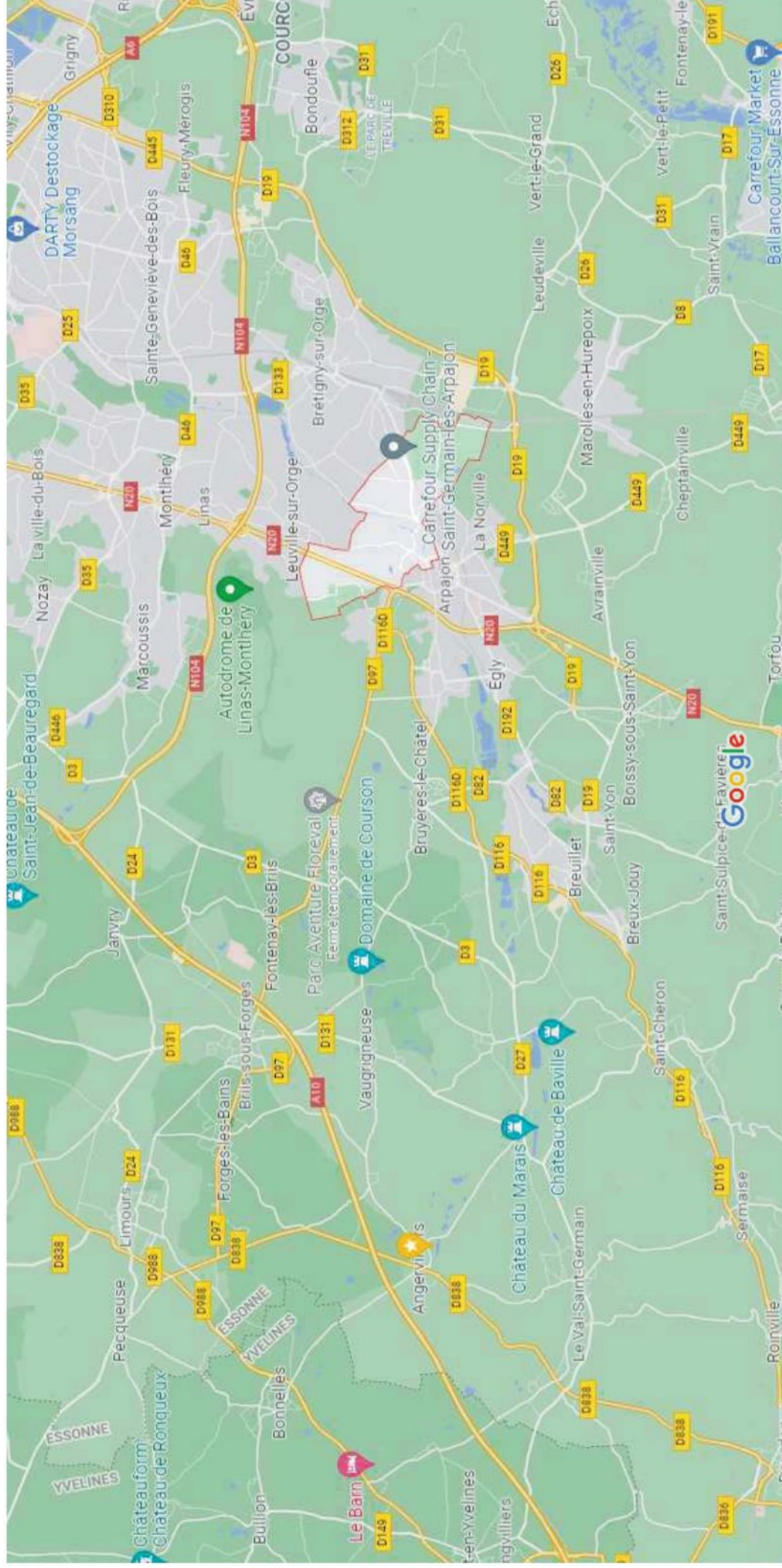
**ARTICLE 1AUh - 16**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Il n'est pas fixé de règle.

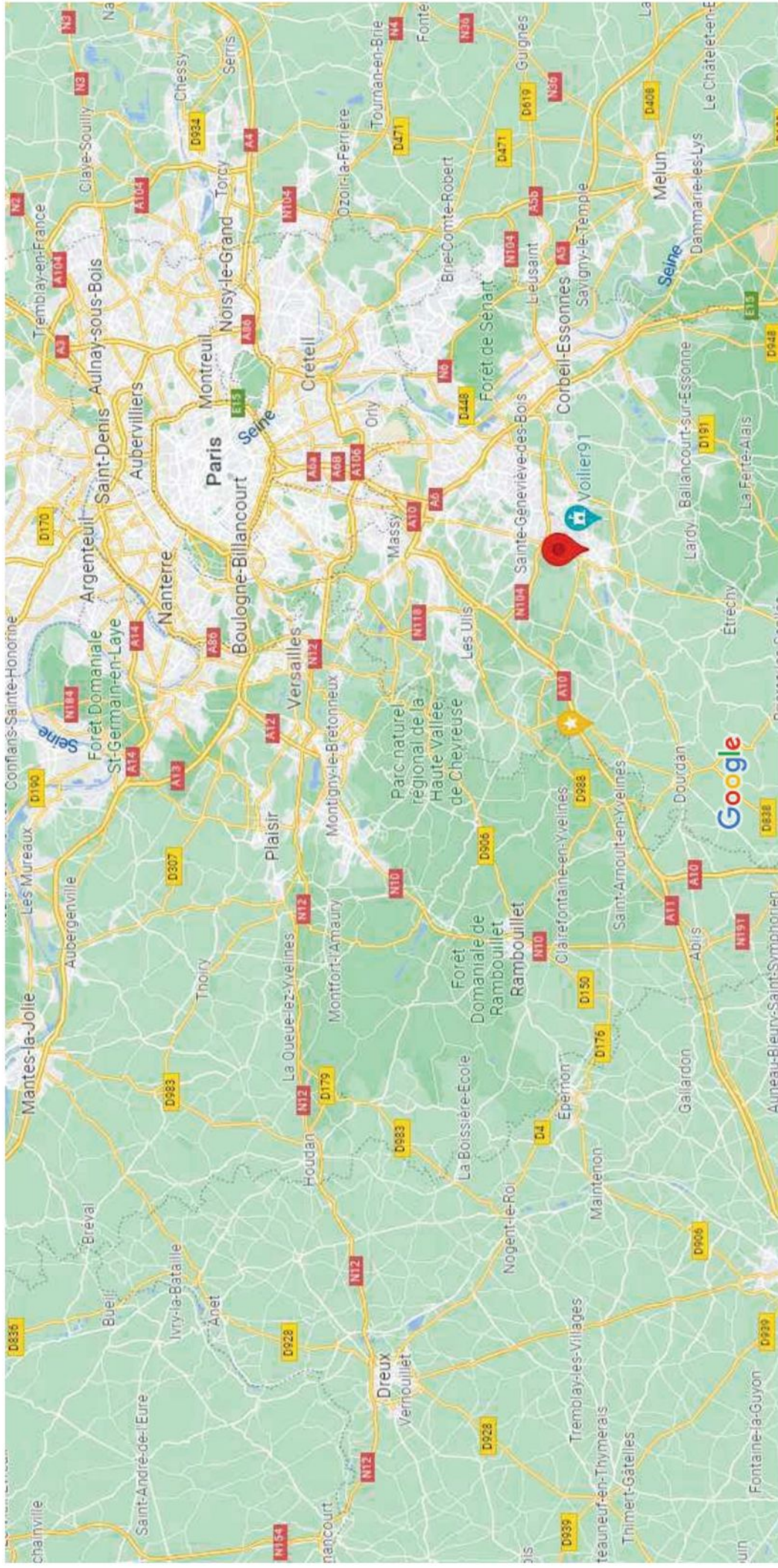




Données cartographiques ©2021 Google 2 km



# Google Maps Saint-Germain-lès-Arpajon



Données cartographiques ©2021 Google





## Saint-Germain-lès-Arpajon



Itinéraires Enregistrer À proximité Envoyer vers votre téléphone Partager

### En bref

Saint-Germain-lès-Arpajon est une commune française située à trente kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Germinois. [Wikipédia](#)

### Hôtels

À propos des tarifs



## Population et ménages

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Population	10 877	66 732 538
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	1 723,8	105,5
Superficie (km <sup>2</sup> )	6,3	632 733,9
Nombre de ménages	3 840	29 752 199

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

## Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Variation de population (%)	2,48	0,35
- due au solde naturel (%)	1,05	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	1,43	0,04

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

## Logement

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Nombre de logements	4 096	36 220 594
Part des résidences principales (%)	93,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,3	9,7
Part des logements vacants (%)	5,0	8,2

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

## Naissances -Décès

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Naissances domiciliées	148	733 857
Décès domiciliés	74	667 257

Source : Insee, État civil - 2020

## Emploi - Chômage

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Emploi total au lieu de travail	2 276	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	90,1	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	76,3	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	11,5	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 - 2018

## Etablissements

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	162	2 169 322
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	9,9	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	74,7	72,4
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	15,4	18,1

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

## Postes dans les établissements

Indicateurs	Saint-Germain-lès-Arpajon	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	1 903	24 550 362
Part de l'agriculture (%)	0,1	1,1
Part de l'industrie (%)	15,8	12,8
Part de la construction (%)	8,2	5,8
Part du commerce, transport, services (%)	48,6	47,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	27,4	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018



