

**EXPEDITION**

**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT JANVIER**

## **A LA REQUETE DU :**

**S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE**, immatriculé(e) au RCS N° 542029848, dont le siège social est 182 avenue de France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocats :

- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX; ;
- **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, Avocat au Barreau de Paris, domicilié 6 rue de Madrid 75008 PARIS ;

## **LESQUELS M'EXPOSENT :**

Que l'établissement requérant est créancier de Madame et Monsieur [REDACTED] en vertu d'un acte notarié reçu le 29 novembre 2004 par Maître Albert CORIC, notaire à Montlhéry (91) ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susvisés et situé 50 chemin de la Gouttière 91310 LINAS, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné**

Certifie m'être présenté ce jour à 11 h 40 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR 76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

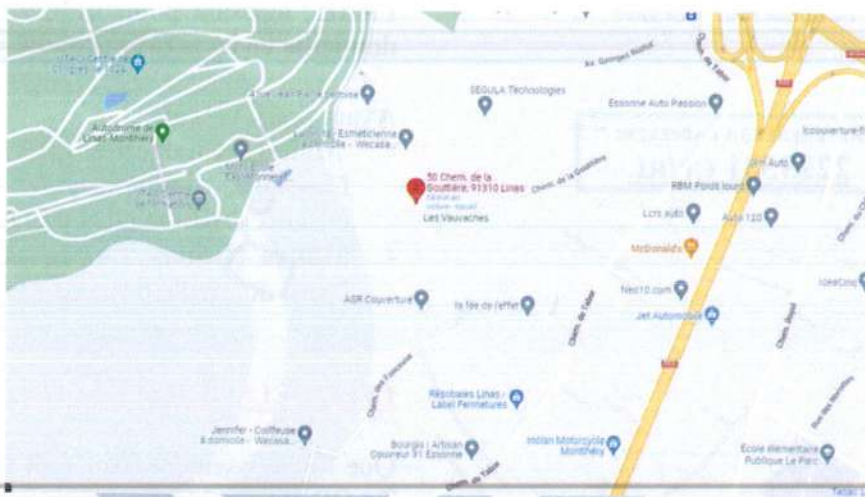
**2223531 CP/RL**

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier ;
- Monsieur Francis GHISALBERTI, témoin ;
- Monsieur Matthieu DESJARDIN, témoin ;
- Monsieur Arilès MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.

## DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds désigné comme un terrain à bâtir, non viabilisé, d'une superficie d'environ 712 m<sup>2</sup>, cadastré AL1322. Le bien s'intègre dans la zone UB du plan local d'urbanisme de la commune de Linas.



→





**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Le fonds à décrire comporte désormais une maison à usage d'habitation identifiée sur le plan cadastral annexé aux présentes, outre un bâtiment annexe également mentionné au cadastre.

Le bien apparaît occupé par l'une des parties saisies, en l'espèce le requis susnommé, lequel n'a pas déferé à mes précédents avis aux fins de descriptif.

Ayant frappé à la porte principale de la maison d'habitation, une personne majeure de sexe masculin outre l'une des baies vitrées. Je lui décline mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.

La personne présente me confirme être le saisi susnommé et s'oppose à la réalisation des présentes. Etant dûment assisté, je procède aux différentes descriptions requises en l'état, sans obtenir aucune précision sur les conditions d'occupation ; le bien saisi étant néanmoins signalé comme étant le domicile actuel du requis.

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 :

#### Entrée :

Porte palière : châssis bois. Le canon et la poignée sont cassés et présentent des traces d'une précédente ouverture préalablement à mon intervention. La porte a été sommairement condamnée de l'intérieur.



→



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANÇEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Faux plafond avec spots intégrés à l'état d'usage.

**Séjour/Salle à manger :**

L'espace est ouvert sur l'entrée.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture à l'état d'usage avec des appliques murales comportant des spots.

Plafond : peinture à l'état d'usage.



La pièce comporte :

- une baie vitrée donnant sur rue, coulissante, châssis métallique double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique ;
- une cheminée à insert ;
- une baie vitrée donnant sur l'arrière du jardin, deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant électrique.





# COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**



### Espace cuisine :

La cuisine est ouverte sur le séjour/salle à manger et comporte :

- des équipements bas et hauts ; les plans de travail aspect marbre comportent pour l'un un évier, une vasque et pailleasse, avec robinetterie type mitigeur ainsi qu'une plaque de cuisson à induction électrique surplombée par une hotte électrique murale ;
- une porte vitrée, deux pans ouvrants, donnant sur le jardin arrière, châssis PVC double vitrage, la porte est sécurisée par un volet roulant électrique.





**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUHLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LÉCOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 emdc@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

**Dégagement :**

Porte d'accès depuis la cuisine : châssis bois très ancien, équipée initialement de quadrillages (ceux-ci sont absents).

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

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

**Cabinet de toilettes :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec un spot intégré et une bouche d'aération.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant.

**Salle d'eau :**

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



**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage avec un spot et une bouche d'aération en plafonnier.

La pièce comporte :

- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mélangeur, surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une cabine de douche à l'italienne, équipée d'un kit de jets multidirectionnels ;
- un sèche-serviettes mural.

### Chambre fond dégagement gauche :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage avec papier peint fibre de verre. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage.

### Pièce fond dégagement :

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : 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 inaccessible compte tenu de l'encombrement des lieux.

### NIVEAU R-1 :

Le dégagement comporte un accès vers le niveau inférieur.





**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Porte d'accès : châssis bois. L'escalier desservant le niveau inférieur est carrelé. Les parois sont à l'état brut. Plusieurs marches présentent des carreaux épaufrés.

### Pièces sous-sol :

Le niveau comporte un sous-sol intégral, cloisonné en plusieurs pièces. Certaines sont carrelées au sol.

Les murs et plafonds sont à l'état brut. Certaines pièces comportent des traces d'humidité.



### Garage :

Porte d'accès électrique pour véhicules dont le fonctionnement ne peut être vérifié.

Le garage comporte un ballon d'eau chaude mural.

### Cave :

Porte d'accès métallique au seuil gauche de l'escalier.

### NIVEAU R+1 :

L'accès à l'étage supérieur se fait par un escalier présent dans l'entrée, présentant des marches carrelées et une structure







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
**9 Bld de Bretagne**  
**91165 LONGJUMEAU CEDEX**  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

métallique. Les parois présentent un carrelage à l'état d'usage ainsi qu'une petite ouverture en partie basse, un pan ouvrant, châssis PVC, équipé de barreaudage.



**Première chambre gauche escalier :**

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



Sol : parquet flottant légèrement déformé.





**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADIJFI E

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-jdfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGIEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Murs : plinthes en bois marquées par des débords de peinture puis papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage. Une applique murale.

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

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

#### Salle de bains adjacente (suite parentale) :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture usagée, poignée double béquille.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : partiellement mansardé avec spots intégrés. Peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte :

- une baignoire d'angle avec un kit de jets multidirectionnels et double sortie de douche ;
- un meuble de salle de bains intégrant une double vasque de lavabo, chacune équipée d'une robinetterie type mélangeur, surplombée par un petit meuble électrique ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant.

#### Deuxième chambre gauche escalier :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est usagé.

Sol : parquet légèrement déformé.

Murs : papier peint fibre de verre avec peinture à l'état d'usage.

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule. Le plafond comporte une trappe d'accès vers des combles manifestement perdus et en tout état de cause inaccessibles.

La pièce comporte une ouverture de toit de marque VELUX.





**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

### Cabinet de toilettes :

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

Sol et murs carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une bouche d'aération en plafonnier et un spot.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant.

### Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage mais marqué par des débords de peinture.

Sol : carrelage usagé.

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

Plafond mansardé : peinture à l'état d'usage. Un spot et une bouche d'aération en plafonnier.

La pièce comporte :

- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mitigeur ;
- une cabine de douche équipée d'un kit de jets multidirectionnels ;
- une ouverture de toit de marque VELUX.



**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ01 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

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



REFERENCES A RAPPELER:  
**2223531 CP/RL**

**Première chambre droite escalier :**

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



Sol : parquet déformé, présentant un défaut de planéité.

Murs : plinthes en bois puis papier peint fibre de verre avec peinture usagée et sale.

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







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

ouverture d'accès vers des combles, manifestement perdus et en tout état de cause inaccessibles.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ; la baie est sécurisée par des volets électriques.

### Deuxième chambre droite :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est usagé.



Sol : parquet flottant très usagé et déformé.

Murs : plinthes en bois puis papier peint fibre de verre avec peinture usagée.

Plafond mansardé : papier peint fibre de verre avec peinture usagée. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte une ouverture de toit avec store opacifiant déchiré.

### EXTERIEURS :

#### Jardin arrière :

Le jardin arrière comporte un espace carrelé à usage de terrasse, se prolongeant par un sentier béton desservant le bâtiment annexe et l'arrière du jardin en pente.





**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice  
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Mathilde MANCEAU  
Commissaires de justice associés  
Johanna MORAND  
Commissaire de justice salariée  
9 Bld de Bretagne  
91165 LONGJUMEAU CEDEX  
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2223531 CP/RL**

Celle-ci comporte également un espace carrelé. Plusieurs carreaux sont fissurés.

Le fonds arrière du site est en terrasse en escalier avec un petit abri.



### Bâtiment annexe :

La porte la plus à droite de la façade comporte une porte d'accès, deux pans ouvrants, châssis PVC double desservant une cuisine d'été, comportant notamment un plan avec un évier, une vasque et







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

paillasse, robinetterie type mitigeur ainsi qu'une gazinière individuelle.

Une porte d'accès est présente, communiquant avec l'autre espace du bâtiment.

L'espace principal comporte deux portes vitrées, châssis PVC double vitrage ainsi que des baies métalliques, double vitrage. L'espace a été aménagé à usage de bureau.

Sol : carrelage usagé et sale, de teintes différente.

Murs et plafond : à l'état brut.







**COJUSTICE**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement IIDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – [etude@hj-idfsud.com](mailto:etude@hj-idfsud.com)

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

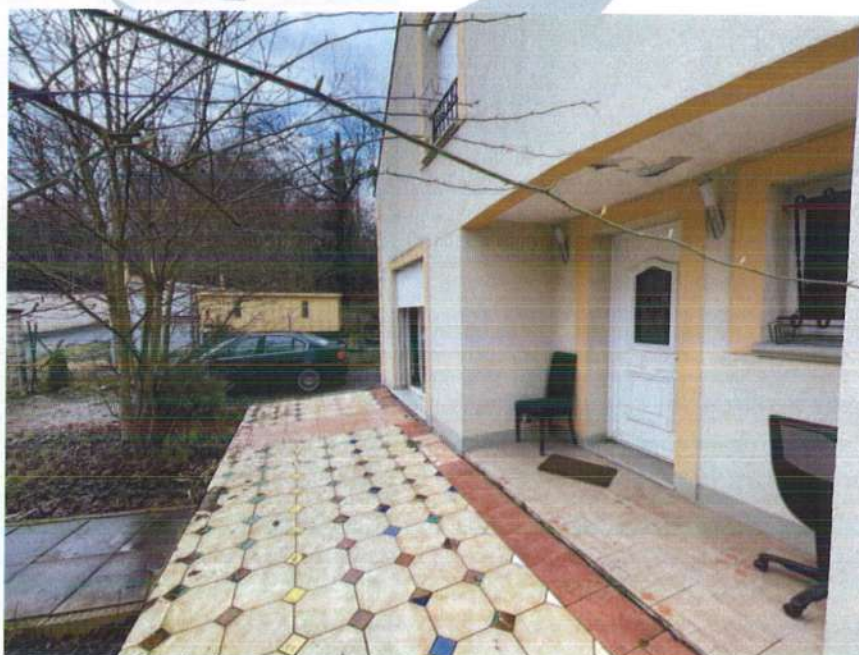
**2223531 CP/RL**



### Jardin avant :

Le fonds est sécurisé de la voie publique par deux portails métalliques mécaniques pour véhicules ainsi qu'un portail piéton. L'un des portails véhicules dessert une rampe menant vers le garage précédemment décrit.

L'espace comporte des espaces arborés entretenus ainsi qu'une terrasse carrelée et des chemins piétonniers. L'entrée de la maison est protégée.



→





2223531

Acte : 488698

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - ctude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR 76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2223531 CP/RL**

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 12 h 20.

**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 Linas (91).**

**COUT :**

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

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
Serrurier	175,00
Témoins	22,00

**TOTAL T.T.C. 469,20 €**

Soit quatre cent soixante-neuf euros et vingt centimes

Acte dressé sur 17 pages, outre les annexes susvisées:

Ronan LECOMTE  
Commissaire de justice associé





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.23.059.LINAS [REDACTED]  
Date du repérage : 20/01/2023  
Heure d'arrivée : 11 h 46  
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'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Essonne</b> Adresse : ..... <b>50 chemin de la Gouttière</b> Commune : ..... <b>91310 LINAS</b> <b>Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 1322</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : [REDACTED] Adresse : ..... <b>50 chemin de la Gouttière</b> <b>91310 LINAS</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE</b> Adresse : ..... <b>182 avenue de France</b> <b>75013 PARIS</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Mihoubi Ariles</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>DIMM Diagnostic Immo</b> Adresse : ..... <b>10 Allée des Champs Elysées</b> <b>91000 EVRY</b> Numéro SIRET : ..... <b>535 308 035 00026</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>11052642404 - 01/01/2024</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface loi Carrez totale : 142.57 m<sup>2</sup> (cent quarante-deux mètres carrés cinquante-sept)**  
**Surface au sol totale : 152.94 m<sup>2</sup> (cent cinquante-deux mètres carrés quatre-vingt-quatorze)**



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **20/01/2023**  
 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 bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	4.4	4.4	
Rez de chaussée - Séjour	29.86	29.86	
Rez de chaussée - Cuisine	13.89	13.89	
Rez de chaussée - Dégagement	4.39	4.39	
Rez de chaussée - Wc	1.09	1.09	
Rez de chaussée - Salle de bain	3.24	3.24	
Rez de chaussée - Chambre 1	9.35	9.35	
Rez de chaussée - Chambre 2	9.4	9.4	
1er étage - Palier	3.9	3.9	
1er étage - Chambre 3	15.88	17.1	
1er étage - Chambre 4	11.15	13.3	
1er étage - Chambre 5	11.44	14.7	
1er étage - Chambre 6	13.45	15.95	
1er étage - Salle d'eau	4.03	4.65	
1er étage - Salle de bain 2	5.89	6.51	
1er étage - Wc	1.21	1.21	

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

**Surface loi Carrez totale : 142.57 m<sup>2</sup> (cent quarante-deux mètres carrés cinquante-sept)**  
**Surface au sol totale : 152.94 m<sup>2</sup> (cent cinquante-deux mètres carrés quatre-vingt-quatorze)**

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Dégagement	0	8.23	
Sous-Sol - Pièce 1	0	16.15	
Sous-Sol - Pièce 2	0	11.21	
Sous-Sol - Garage	0	43.16	
Sous-Sol - Cave	0	2.43	
Rez de chaussée - Abri	0	25.67	
Rez de chaussée - Pièce 1	0	11.89	
Rez de chaussée - Pièce 2	0	42.96	

Fait à **LINAS**, le **20/01/2023**

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

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral





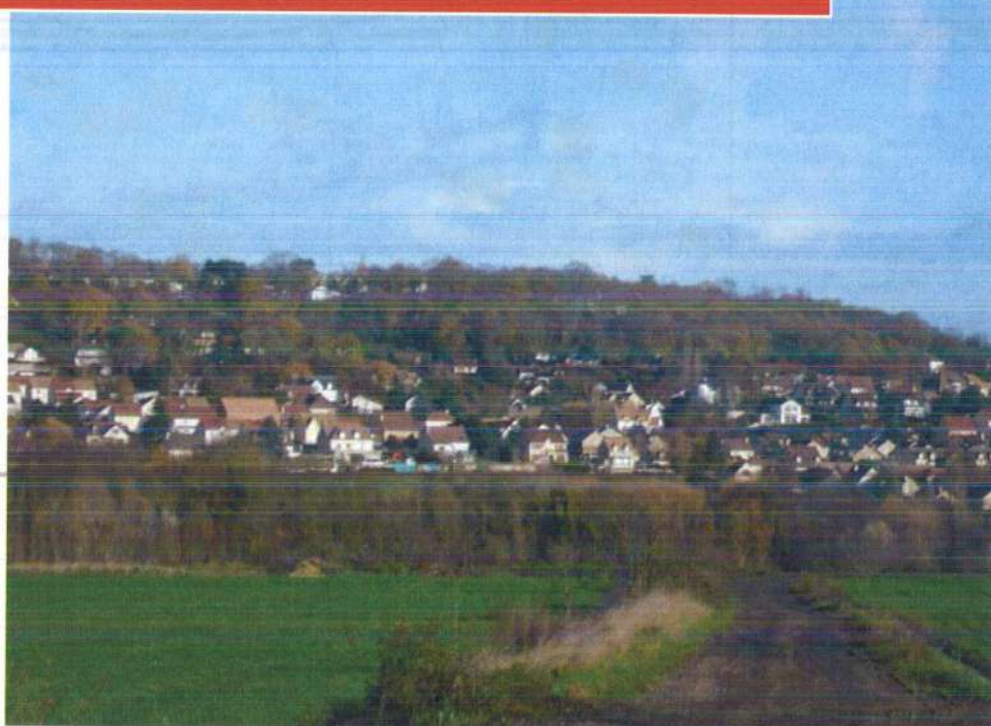
**Service de la Documentation Nationale du Cadastre**  
**82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex**  
**SIRET 16000001400011**

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



## 4. REGLEMENT



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 2 ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	23
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC	37
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE	49
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UI	57
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UX	66
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UZ	70
<b>PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>73</b>
<b>PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>86</b>
<b>PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>93</b>
<b>PARTIE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES A PRESERVER</b>	<b>100</b>
Eléments du patrimoine bâti à protéger	101
Eléments du patrimoine paysager à protéger	102
<b>PARTIE 7 LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>103</b>
Emplacements réserves	104
<b>ANNEXE</b>	<b>106</b>
Annexe – Définitions	107
Annexe – Liste des essences locales conseillées	114

# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---



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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les espaces boisés à conserver ou à créer**, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- **Les emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 151-4 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments paysagers à protéger**, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Les bâtiments à protéger**, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

- **la zone UA** référée au plan par les indices UAa, UAb, correspondant au centre bourg historique et aux abords de la N20 ;
- **la zone UB** référée au plan par les indices UB, correspondant principalement à l'habitat résidentiel;
- **la zone UC** référée au plan par l'indice UC, correspondant au tissu situé à l'est de la RN20 présentant des vues lointaines à préserver ;
- **la zone UE** référée au plan par l'indice UE, correspondant à la zone d'équipements ;
- **la zone UI** référée au plan par les indices UI correspondant à la zone à vocation d'activités économiques et à l'autodrome ;
- **la zone UX** référée au plan par l'indice UX, correspondant aux infrastructures de la N104 ;
- **la zone UZ** référée au plan par l'indice UZ correspondant au terrain militaire ;

3- La zone à urbaniser dans laquelle l'absence de réseaux ne permet pas d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit de :

La **zone AU** référée au plan par l'indice AU, correspondant à une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Cette zones et indice doit faire l'objet d'opérations d'ensemble sur la totalité de la zone.

4 - Les zones naturelles et forestières dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 3 du présent règlement sont :

- **la zone N** référée au plan par l'indice N, correspondant à la zone naturelle.

5 - Les zones agricoles dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement sont :

- **la zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

5 - Chaque chapitre comporte les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, cet article n'est plus réglementé.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, cet article n'est plus réglementé.
- Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques.

**Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

## 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés (comprenant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement doit protéger et mettre en valeur ces espaces.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.



## 8 - LES BATIMENTS REMARQUABLES ET ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme).

## 9 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme. Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de détachement relevant des articles L 230-1 et suivants, et L 152-2 du Code de l'urbanisme .

## 10 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant sur le territoire :

- Un risque de retrait/gonflement des argiles d'aléas faibles à forts
- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (voir PPRI –en cours d'élaboration et/ou remontée de nappe de sensibilité très faible à nappe sub-afférente)
- un risque de coulée de boue lié aux inondations

Il revient au maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## 11 – L'EDIFICATION D'OUVRAGES ET DE BATIMENTS TECHNIQUES OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*Extrait du rapport de présentation : « la zone UB comprend un secteur UBg1 et 2 correspondant au site de Guillerville mixant petits immeubles résidentiels et pavillons ».*

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères et de loisirs ;
- les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- les entrepôts ;
- le stationnement de caravanes isolées, le garage collectif de caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de toute nature ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) repérés sur les documents graphiques du règlement :

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- imperméabilisation des sols,
- travaux de drainage,
- l'entreposage de matériel,
- les usages pouvant dégrader les milieux.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route nationale 104, les constructions et installations sont interdites au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme.



**ARTICLE UB 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les opérations de logements de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comprendre une part minimale de 30% de logements sociaux ; dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- ◆ Dans le secteur UBq1 et UBq2 :
- Dans le secteur délimités par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux
- ◆ Dans le secteur UBb :
- Ce secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous sont admises :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie, d'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :
  - les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
  - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
- Les constructions à destination de bureaux à condition :
  - qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale,
  - qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.
- Les extensions des constructions existantes à condition :
  - que les constructions aient été légalement édifiées ou régularisées ;
  - qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface de plancher de la construction existante.
- Les reconstructions de tout bâtiment non conformes aux règles du PLU en vigueur, détruit par un sinistre à condition :
  - que la construction initiale ait été édifée régulièrement,
  - que la reconstruction soit réalisée dans un délai de 2 ans à compter de la survenance du sinistre.
  - qu'il n'existe pas un risque sérieux, notamment en regard des servitudes existantes liées aux infrastructures de transports d'énergie, de matières dangereuses, canalisations à haute pression.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont soumises à simple déclaration et non à autorisation.
- Pour les activités, classées pour l'environnement ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, autres que celles visées ci-dessus, seuls sont admis les travaux d'aménagement et de confortation des constructions les abritant. Ces travaux doivent être réalisés dans les mêmes conditions de prise en compte des nuisances.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
  - les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
  - l'aménagement des accès aux constructions ;
  - les annexes à la construction principale ;
  - les travaux de clôture, de gestion des berges.

### **ARTICLE UB 3**

#### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée.
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme un accès dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière.

Dans le cas d'une construction réalisée en double front, la largeur de l'accès est de 3 mètres.

Dans le cas de deux constructions et plus réalisées en double front, la largeur de l'accès est de 5 mètres pour permettre le croisement des véhicules.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

##### **3.2 - Voirie**

*Définition* : la voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.



Les caractéristiques des voies doivent :

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Permettre la desserte pour les véhicules de collecte d'ordures.

Toute voie nouvelle doit être aménagée de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante et en évitant la création d'impasse.

Toute nouvelle voie en impasse doit comporter une aire de retournement présentant des dimensions de giration suffisantes pour le passage des véhicules de secours et de collecte d'ordures.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes légalement édifiées et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB 4**

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction, aménagement, installation ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau public de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets de construction sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

Leur raccordement au réseau collectif doit respecter la réglementation en vigueur.

##### *a) Eaux usées :*

Toute construction, installation ou extension doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif ou si l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible pour des raisons techniques, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que le système d'assainissement non collectif soit réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques (industrielles...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

##### *b) Eaux pluviales :*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.



Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des raisons alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées, réservoirs, fossés drainants...).

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « rejet zéro ») sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux. Dans ce cas, une gestion à la parcelle devra être réalisée, avec pour objectif la réduction du ruissellement le plus en amont possible.

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

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions aux réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication (téléphone, TV, câble, fibre optique, ...) doit être enterré jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services techniques compétents.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements doivent permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

Tout dispositif d'éclairage nocturne extérieur permanent est interdit.

L'éclairage extérieur doit se faire par balisage ou par détecteur de présence.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

En habitat individuel, pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

#### *4.5- Alimentation pour véhicules rechargeables*

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

### **ARTICLE UB 5**

#### **LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**◆ Dans toute la zone

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction existante et en prenant en compte son environnement naturel ou bâti ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Seuls sont autorisés à l'intérieur des marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

Les règles de retrait ci-avant s'appliquent aux constructions souterraines.

◆ Dans le secteur UBq

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge est de 5 mètres minimum.

**ARTICLE UB 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant à l'espace de desserte*

- si la largeur de façade du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, la construction s'implante sur une ou sur les deux limites aboutissant à l'espace de desserte;
- si la largeur de façade du terrain est supérieure à 15 mètres, la construction s'implante sur une des limites ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Les annexes d'une construction légalement édifiée, d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative.

◆ Dans le secteur UBq :

Les constructions s'implantent en limite ou en retrait des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Les constructions d'un seul tenant comprenant cinq logements ou plus s'implantent en retrait.

*7.2 - Implantation des constructions par rapport aux autres limites*

Dans toute la zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Toutefois, une implantation en fond de parcelle est autorisée :

- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe légalement édifiée dont la hauteur totale est inférieure à 3,5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.



### 7.3 - Calcul des retraits

En cas de retrait, la marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) avec un minimum de :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, la distance étant calculé au droit de l'ouverture,
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès, la distance étant calculé en tout point du bâtiment.

Les marges de recul d'une piscine de plein air est de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.

### 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante légalement édifiée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE UB 8

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :

- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales;
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires.
- 3 mètres entre la construction principale et l'annexe si la construction principale comporte des ouvertures.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation et de l'extension d'une construction existante légalement édifiée (y compris bâtiment annexe) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

## ARTICLE UB 9

### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ;
- l'aménagement d'un bâtiment existant légalement édifié à la date d'approbation du présent P.L.U. dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de la dite emprise.



## ARTICLE UB 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu des sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Toute extension par surélévation d'une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension des constructions légalement édifiées dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante.

Tout travaux de surélévation des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie sont interdits. Tout travaux de surélévation ayant pour effet le dépassement de la hauteur maximum définie au PLU sont interdits.

#### ◆ Dans toute la zone

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ;
- 6,5 mètres pour les toitures terrasses ;
- 10 mètres au faîtage.

#### ◆ Dans le secteur UBq1

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 13,5 mètres au faîtage.
- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 9,5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

#### ◆ Dans le secteur UBb :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'égout du toit,
- 9,5 mètres pour les toitures terrasses.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent ni aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UB 11****L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS***11.1- Règles générales*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Les dispositions du présent article ne s'imposent pas aux constructions actuelles ou nouvelles légalement édifiées, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

*11.2- Façades*

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées, dans la mesure du possible, de façon à demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, ne doit pas être visible depuis l'emprise publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage de bureaux, commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie et artisanat est subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale dans le tissu existant.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les dispositifs de type pare vue sur les balcons sont interdits.

Dans le cadre d'une extension de construction et de la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois est admis.

### 11.3- Toitures

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

Les toitures des constructions principales doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 35° et 45° ;
- une saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres ;
- une couverture soit en tuiles plates soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. Les matériaux de type tôle, bardeau d'asphalte, ou béton sont interdits ;
- les toitures-terrasses accessibles sont autorisées à condition que leurs aspects soient particulièrement étudiés. Une attention particulière doit être apportée à l'intégration paysagère des équipements techniques et à la mise en œuvre des dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables (panneaux solaires, dispositifs photovoltaïques ou dispositifs de récupération d'eau...).

Les toitures des constructions annexes doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- des pentes comprises entre 20° et 45° ;
- une couverture en bardeau bitumé (shingle) est admise pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.

En cas d'extension, la toiture de l'extension doit s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Une pente de toiture plus faible est autorisée pour les vérandas à condition qu'elles soient réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les débords de toiture en pignon sont interdits. L'emploi d'autres matériaux de couverture est autorisé pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Les châssis oscillo-basculants sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés avec le reste de la façade.

Des formes de toiture différentes, présentant des pentes plus faibles sont admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

Les souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

### 11.4 - Percements

Les menuiseries sont en bois peint, métal, aluminium ou PVC.

Les volets sont de type battant en bois peint.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visibles depuis l'espace public.

En secteur sauvegardé, les volets roulants sont interdits.

### 11.5- Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Le long de la Sallemouille, les clôtures doivent être perméables, pour permettre le passage de la petite faune, afin de ne pas perturber les écoulements et de ne pas créer d' « effet entonnoir ».



◆ *Clôtures en bordure des voies et emprises publiques :*

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres le long des voies et emprises publiques,
- 3,20 mètres pour les fonds de parcelles donnant sur la N104.

Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.

Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.

◆ *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur totale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- par des murs pleins,
- des haies vives,
- par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, cette limitation de hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture.

## **ARTICLE UB 12**

### **LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### *12.1 - Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la ou des destination(s) existante(s) et aux besoins supplémentaires.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Il est possible d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les surfaces imperméabilisées.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct, situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

♦ Dans le secteur UBg :

Les places de stationnement sont prioritairement réalisées en sous-sol des constructions.

### 12.1- Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement (dont une en extérieur) < 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Trois places de stationnement par logement (dont une en extérieur) > 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, une place de stationnement par logement quelle que soit la surface de celui-ci conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation de type résidence pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, hôtel social, il est exigé une place de stationnement pour 2 logements.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux :

- une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à destination de commerce de détail et de service :

- une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction entamée ;
- un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du de la Construction et de l'Habitat. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour les constructions à destination de restauration et/ou d'hôtellerie :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- 1 place par 10m<sup>2</sup> de restaurant (calculé sur la salle de service) ;
- un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, à raison de 1 place pour 2 chambres.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur style de fréquentation.

Les équipements liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ou à la gestion de l'eau ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UB 13****LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt de permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des aires de jeux ou de loisirs doivent être plantées.

Les aménagements des abords des constructions existantes ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre imposé par le règlement.

40% de l'unité foncière doit être traitée en pleine terre.

*Pour les unités foncières dont le pourcentage de pleine terre est inférieur à 40% à la date d'approbation du PLU, les aménagements ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre.*

Sur les surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

Il est possible d'aménager des aires de stationnement végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Toutefois ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la superficie de pleine terre obligatoire.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 du boisement.

Dans les espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : en dehors des aménagements et constructions autorisées sous conditions à l'article UB 2, l'ensemble des surfaces est conservé en pleine terre.

◆ Dans le secteur UBq :

10% des terrains à aménager doivent être traité en espace vert commun à tous les lots. C'est objet de l'emplacement réservé de part d'autre du cheminement piéton prévu.

Les espaces en retrait entre les constructions et l'alignement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité limitant l'emploi de produit bitumineux.



---

**ARTICLE UB 14**  
**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UB 15**  
**PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est fortement recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants par :

- L'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
- L'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- L'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

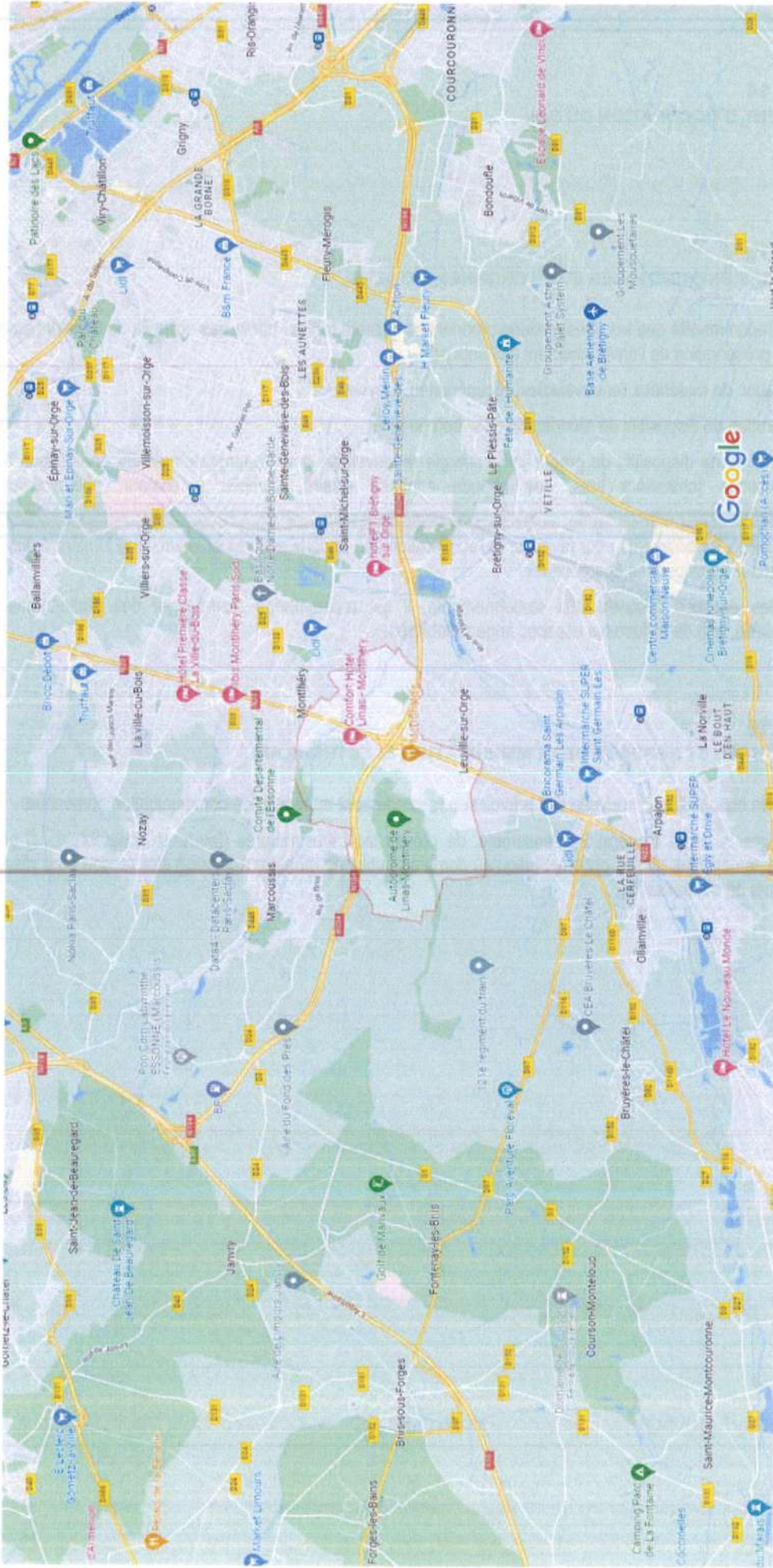
---

**ARTICLE UB 16**  
**INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

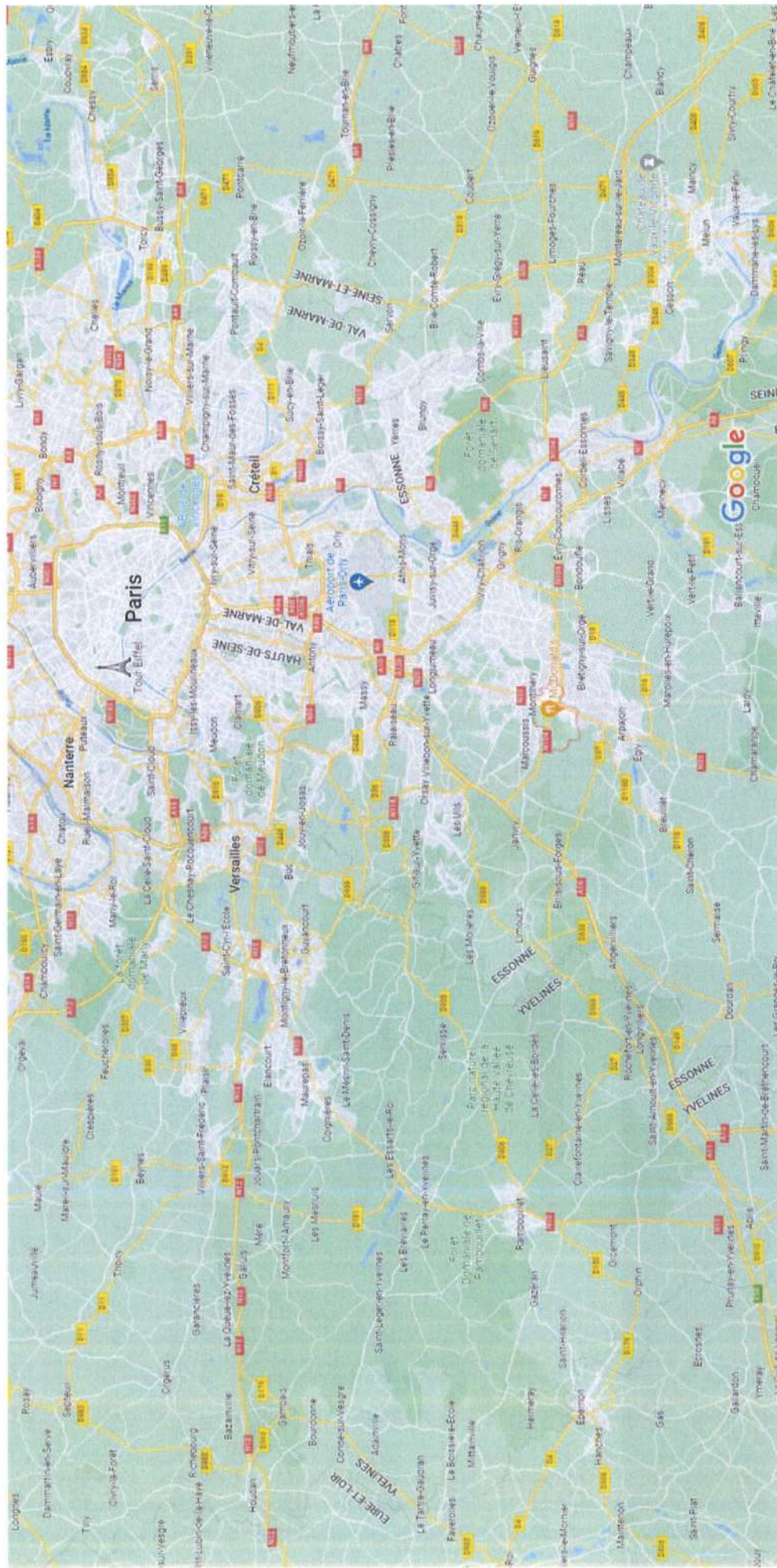
---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.











## Linias

91310



Itinéraires



Enregistrer



À proximité



Envoyer vers un téléphone



Partager

## En bref

Linias est une commune française située à vingt-six kilomètres au sud-ouest de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Ses habi... [Plus](#)

## Hôtels

À propos des tarifs

## Population et ménages

Indicateurs	Linas	France
Population	6 842	66 988 403
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	911,1	105,9
Superficie (km <sup>2</sup> )	7,5	632 702,3
Nombre de ménages	2 669	29 962 242

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

## Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Linas	France
Variation de population (%)	0,33	0,36
- due au solde naturel (%)	0,98	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	-0,64	0,06

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

## Logement

Indicateurs	Linas	France
Nombre de logements	2 887	36 506 217
Part des résidences principales (%)	92,4	82,1
Part des rés. secondaires (yr log. occasionnels) (%)	1,1	9,7
Part des logements vacants (%)	6,4	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

## Naissances -Décès

Indicateurs	Linas	France
Naissances domiciliées	116	740 860
Décès domiciliés	31	659 882

Source : Insee, État civil - 2021

## Emploi - Chômage

Indicateurs	Linas	France
Emploi total au lieu de travail	1 388	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	81,9	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	77,0	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,5	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

## 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	Linas	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	210	2 259 745
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	10,0	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	71,0	72,6
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	19,0	17,9

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020

## Postes dans les établissements

Indicateurs	Linas	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	1 773	25 047 323
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	5,1	12,6
Part de la construction (%)	15,7	6,2
Part du commerce, transport, services (%)	67,1	47,1
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	12,1	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2020

