

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**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:**  
**2223015 BT/MM**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX**  
**ET LE TRENTE SEPTEMBRE**

**A LA REQUETE DU :**

**FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS (VENANT AUX DROITS DE LA SOCIETE GENERALE), AYANT POUR SOCIÉTÉ DE GESTION LA S.A.S EQUITIS GESTION SIS 6 PLACE DE LA RÉPUBLIQUE DOMINICAINE À PARIS 75017, Immatriculé(e) au RCS N° 431252121, représenté par la SAS MCS ET ASSOCIES, Es qualité de recouvreur, 256 bis rue des Pyrénées 75020 PARIS, Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

Ayant pour avocat : **Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON ET ASSOCIES, avocats au Barreau du Val-d'Oise, demeurant à PONTOISE (95300) 29, rue Pierre Butin ;**

**LEQUEL M'EXPOSE :**

Que la société demanderesse est créancière de la SCI SAINT-ANTOINE, en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Loïc RENIER, notaire à LONGJUMEAU en date du 20 janvier 2007 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la SCI susnommée et située 58, avenue Edmond Rostand à MORANGIS (91), il souhaite qu'un procès-verbal de description soit dressé par commissaire de justice ;

C'est pourquoi,

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, Mathilde MANCEAU, commissaire de justice salariée au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussignée,**

Certifie m'être transportée ce jour à 11H30 au 58, avenue Edmond Rostand à MORANGIS (91), où là étant en présence de Monsieur Arilès MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier cabinet DIMM DIAGNOSTIC.

J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.



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

Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHÈRE  
 Ronan LÉCOMTE  
 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

*HDJ 91*

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

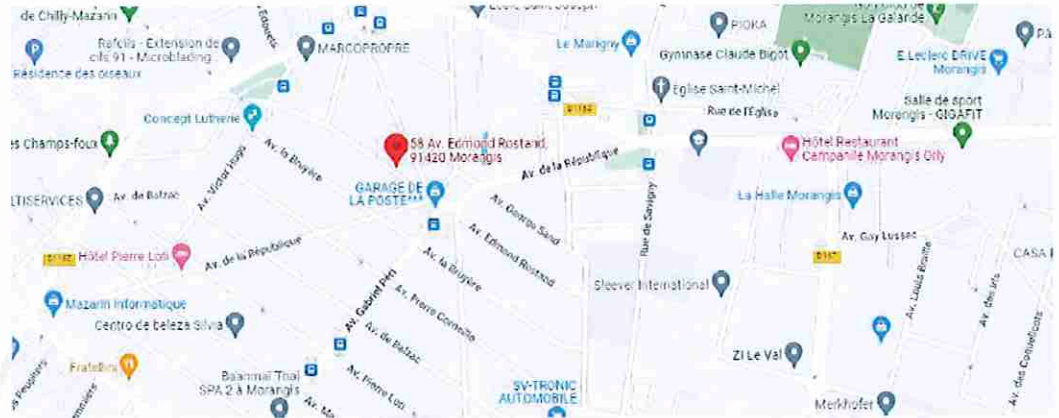
**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**

## DESCRIPTIF

### Le bien à décrire se compose :

d'un pavillon cadastré section M n° 128 comprenant comprise dans la zone du PLU « UH » :

- au rez-de-chaussée : entrée, deux pièces, cuisine ;
- à l'étage : deux chambres, cuisine ;
- garage et jardin autour.



Le bien est actuellement occupé par la gérante de la SCI susnommée.

Après les avoir convoqués pour ce jour à 11H30, ces derniers sont présents et me laissent accéder au bien. J'effectue mes constatations en présence de Madame TADROS Isis, gérante ainsi déclarée et Monsieur TADROS époux de la gérante ainsi déclaré.

Madame me déclare que la maison est chauffée *via* une chaudière au gaz de ville.  
 Elle m'indique résider dans les lieux avec son époux et leur fils majeur.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Arilès 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.

*[Signature]*

**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:**  
**2223015 BT/MM**



Porte d'entrée : revêtement en PVC, une poignée double béquille à l'état d'usage et une fenêtre en forme de demi-lune en partie haute.

Sol : carrelage usagé.

Plinthes, murs : peinture en mauvais état.

Plafond : dalle de faux plafond fortement usagé.



**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 SOGFRPP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**

**Cuisine**

Porte de séparation : revêtement en mauvais état, notamment absence de bloc serrure et de poignée. Une imposte vitrée à l'état d'usage.

Sol : linoléum fortement usagé.

Murs : peinture en mauvais état et faïence également fortement usagée.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage ;
- un radiateur, revêtement à l'état d'usage ;
- plusieurs meubles bas et hauts de cuisine en mauvais état ;
- un évier double bac avec égouttoir et robinet mitigeur ;
- une hotte aspirante ;
- un four électrique ;
- une plaque de cuisson électrique.

Au fond à droite de la cuisine, accès à l'arrière-cuisine sans porte de séparation.



**Arrière-cuisine**

Au sol : carrelage usagé, marqué par quelques impacts.



**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:**  
**2223015 BT/MM**

Murs et plafond : peinture hors d'usage, marquée par de nombreuses traces d'humidité et écaillée.

L'équipement de la pièce comprend :

- plusieurs meubles bas et hauts de cuisine ;
- un plan de travail.

Elle donne accès sur une porte extérieure.



Salon-séjour

Double porte de séparation : revêtement fortement usagé, imposte vitrée à l'état d'usage.

Au sol : carrelage usagé. Une partie de la pièce est recouverte par un tapis, je ne peux constater avec exhaustivité l'état de ce carrelage.

Plinthes : carrelage usagé.

Murs et plafond : peinture en mauvais état.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre, double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage, usagé ;
- deux radiateurs ;
- une porte-fenêtre, double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage.

**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 SOGEBFRPP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**



Sous l'escalier : un placard dépourvu de porte de séparation. Sol, murs et plafond à l'état brut.

Accès depuis le couloir de l'entrée à plusieurs pièces au fond.

**Couloir**

Porte de séparation : revêtement usagé. Imposte vitrée à l'état d'usage. Absence de poignée et de bloc serrure.

Au sol : carrelage usagé.

Plinthes et murs : peinture en mauvais état.

Plafond : dalles de faux plafond fortement usagées, marquées par quelques impacts et traces de salissure.

**Première pièce en retour droit**

Porte de séparation : revêtement usagé et comportant des traces de salissure. Une poignée double béquille et un bloc serrure à l'état de fonctionnement.

Sol et murs : carrelage usagé, marqué par quelques impacts, notamment au sol.

Plafond : dalles de faux plafond usagées.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- des WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant ;

**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:**  
**2223015 BT/MM**

- un dérouleur papier toilette.



**Salle de bains**

Porte de séparation : revêtement usagé. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : carrelage usagé.

Murs : faïence usagée.

Plafond : peinture usagée également.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage, les joints apparaissent en mauvais état, absence de barreau métallique ;
- un radiateur en fonte ;
- un lavabo avec robinet mitigeur, l'ensemble est fortement usagé ;
- une baignoire avec robinet mitigeur, l'ensemble apparaît en mauvais état et comporte de nombreuses traces de moisissure.

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

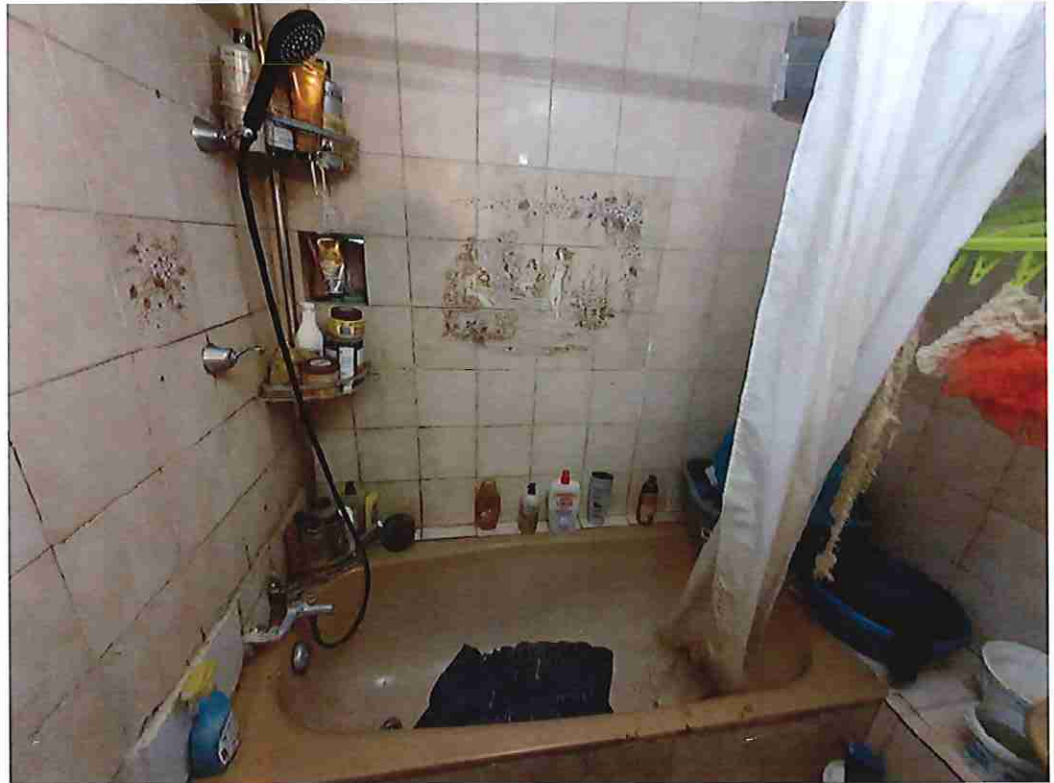
Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHÈRE  
 Ronan LECOMTE  
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
 Johanna MORAND  
 Huissiers de justice salariés

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

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

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**



**Bureau**

Porte de séparation : revêtement usagé. Une poignée en mauvais état, cassée.

Sol et plinthes : carrelage usagé, marqué par quelques impacts.  
 Murs et plafond : peinture également en mauvais état.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- trois fenêtres, simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage ;
- plusieurs étagères murales.



**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:**

**2223015 BT/MM**

**Pièce à gauche depuis le couloir**

Porte de séparation : revêtement usagé, comportant des traces de salissure. Imposte vitrée. Poignée double béquille à l'état d'usage.

Au sol, linoléum usagé.

murs et plafond à l'état brut.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une chaudière de marque ARISTON ;
- un ballon d'eau chaude.



**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:**  
**2223015 BT/MM**

**A L'ETAGE**

**Palier**

Au sol : parquet à l'état usagé. Je ne peux constater l'état du parquet compte tenu de la présence d'un tapis qui le recouvre.

Plinthes : peinture usagée.

Murs : peinture usagée, craquelée.

Plafond : peinture usagée.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une porte-fenêtre simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage.

**Chambre tout au fond, à gauche**

Porte de séparation : revêtement usagé, comportant quelques traces de salissure. La poignée est cassée.

Sol : parquet à l'état usagé.

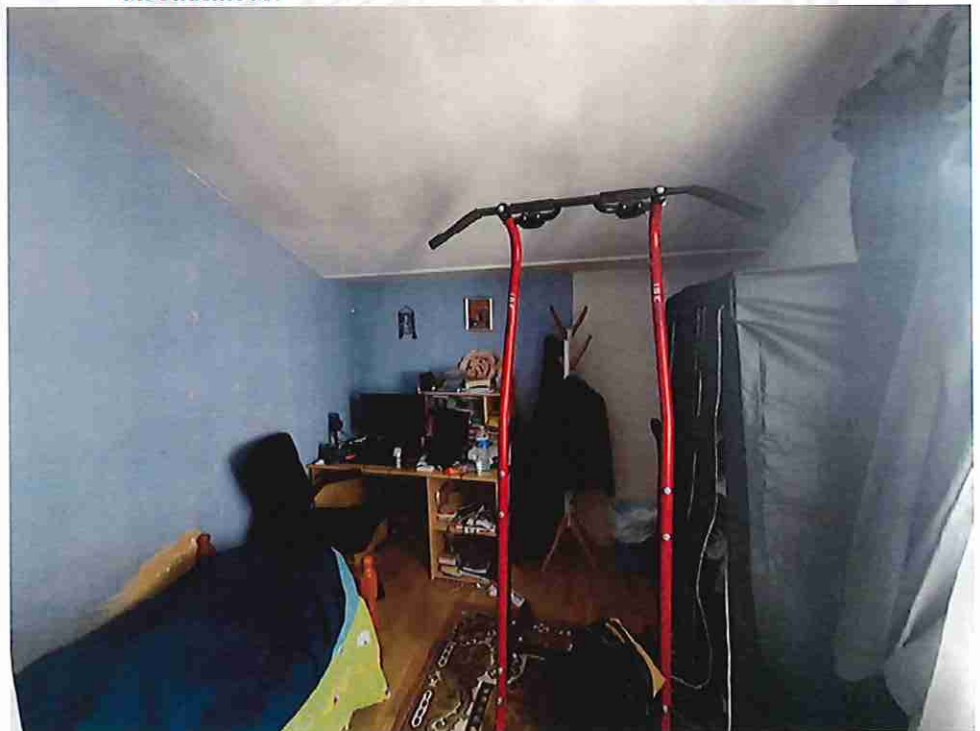
Plinthes : peinture usagée.

Murs : papier peint hors d'usage, déchiré par endroits.

Plafond : peinture usagée, noircie.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre, double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage ;
- un radiateur.



**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 SOGEBFRPP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**

**Première chambre à droite**

Porte de séparation : revêtement en mauvais état, abîmé, absence de poignée, présence d'un bloc serrure.

Sol : parquet usagé.

Plinthes : peinture en mauvais état.

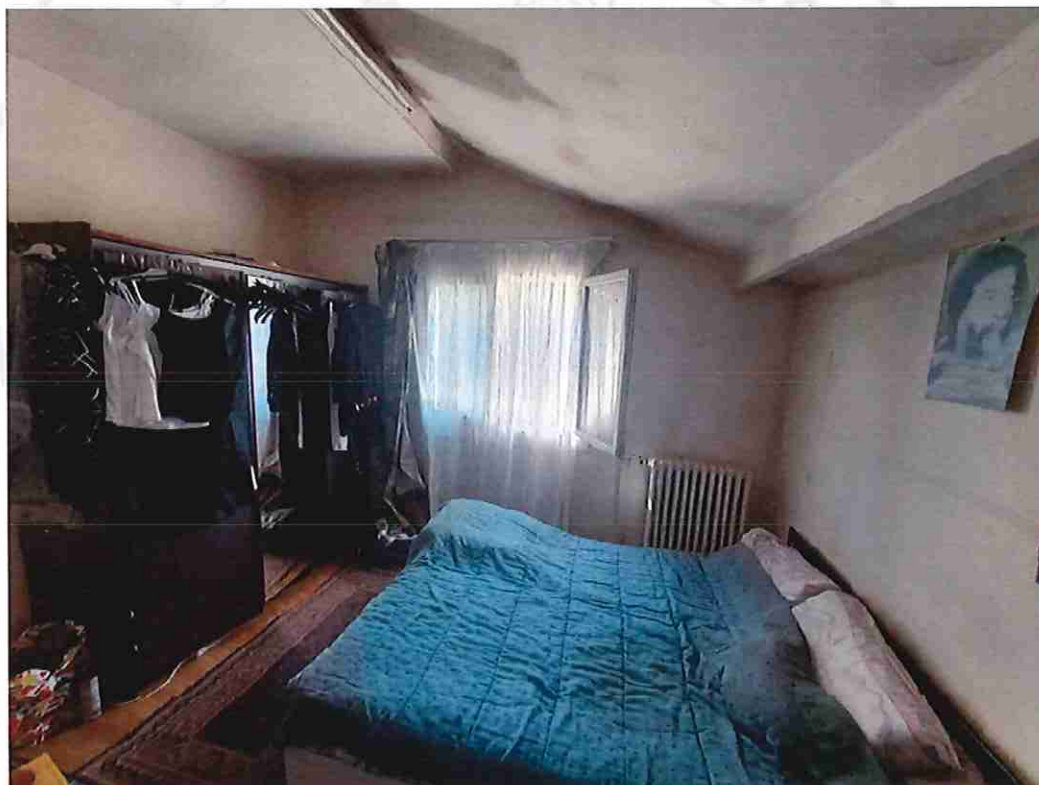
Murs : peinture en mauvais état également, écaillé.

Plafond : peinture en mauvais état, comportant de nombreuses traces de moisissure, traces noirâtres et d'humidité.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre, double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage, absence de volet.

Depuis la porte du couloir, j'accède à un balcon.



La chambre donne accès à une salle d'eau dépourvue de porte de séparation.

**Salle d'eau**

Sol : le carrelage est fissuré. Présence de traces d'humidité.

Murs : la peinture est hors d'usage, présentant des traces d'humidité. Faïence en mauvais état également. Présence de traces de moisissures.

**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

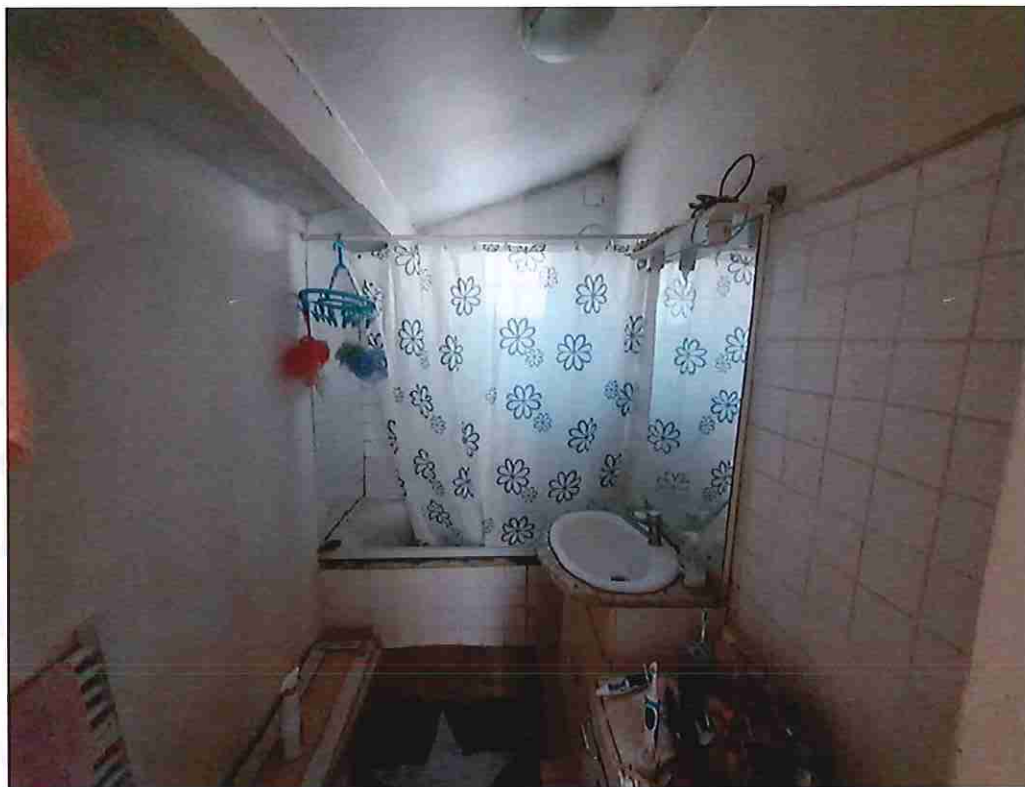
Coordonnées bancaires (compte affecté)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**

Plafond : peinture hors d'usage, présence de traces d'humidité.

L'équipement de la pièce comprend :

- un sèche-serviette électrique déposé au sol ;
- un lavabo avec robinet mitigeur en mauvais état, posé sur un meuble bas de salle de bains, double porte, en mauvais état, surmonté d'un miroir mural également en mauvais état et deux points lumineux ;
- une baignoire en très mauvais état, très sale ;
- une fenêtre à châssis fixe.



Balcon

Au sol, carrelage usagé et garde-corps en métal fortement usagé, la peinture s'écaille.

**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:**  
**2223015 BT/MM**



**Première pièce face droite depuis l'escalier - Chambre**

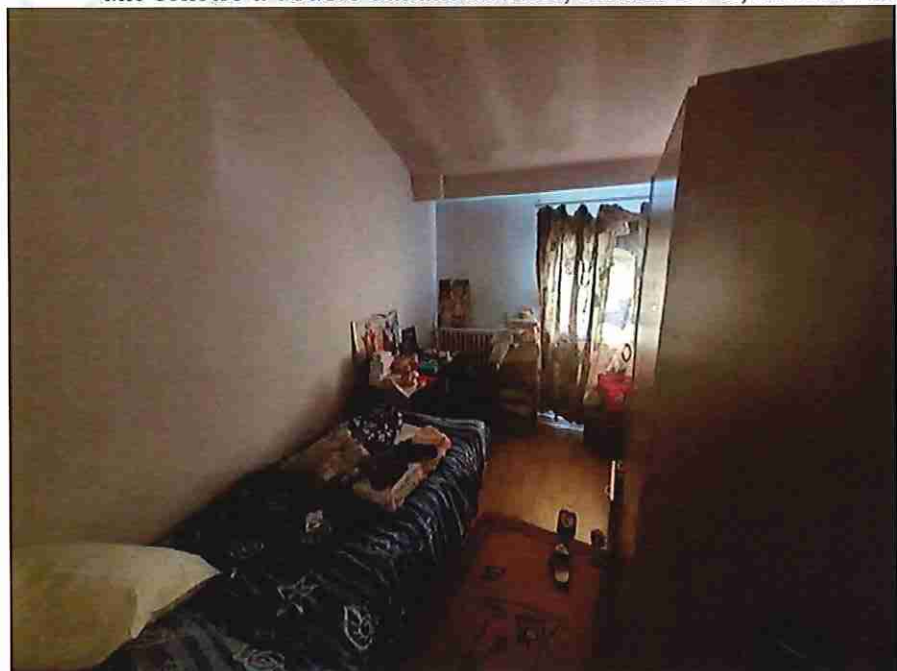
Porte de séparation : revêtement en bon état. La poignée double béquille est cassée.

Sol : parquet usagé.

Plinthes, murs et plafond : peinture usagée, craquelée par endroits.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre à double battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage.



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

Nicolas BADUFLÉ  
 Patrick FAUCHERE  
 Ronan LECOMTE  
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
 Johanna MORAND  
 Huissiers de justice salariés

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

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

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**

**Toilettes**

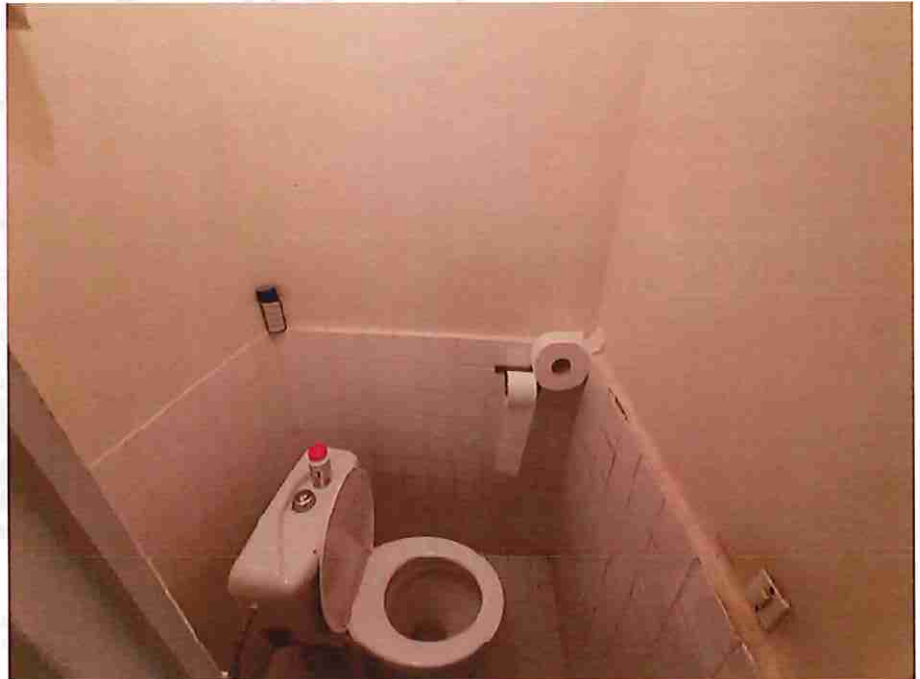
Porte de séparation : revêtement usagé. Une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol et plinthes : carrelage à l'état usagé.

En partie basse des murs : faïence usagée. En partie haute : peinture usagée comportant des traces d'humidité.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- des WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant, l'ensemble apparaît usagé également.



**Pièce à gauche en montant l'escalier**

Porte de séparation : revêtement en mauvais état, absence de poignée.

Au sol : parquet fortement usagé également.

Murs et plafond : revêtement à l'état brut.

**L'équipement de la pièce comprend :**

- une fenêtre simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage.

**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:**  
**2223015 BT/MM**



**Pièce à droite**

Accès sans porte de séparation.

Sol : parquet usagé.

Murs et plafond : absence de revêtement. L'ensemble apparaît quand même en mauvais état.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre simple battant ouvrant, châssis PVC, double vitrage.



**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:**  
**2223015 BT/MM**

**Escalier**

Escalier en carrelage, usagé.

Aux murs dans la cage d'escalier : faïence usagée. Peinture en partie haute écaillée.

Un point lumineux et dalles de faux plafond à l'état usagé, comportant des traces d'humidité au plafond.



**EXTERIEUR DE LA MAISON**

A l'avant de la maison, je note la présence d'une terrasse carrelée.

Le terrain est clôturé par un petit portillon en métal à l'état d'usage, un muret en mauvais état et un portail d'accès véhicule également en métal très usagé.

Je note la présence d'un patio qui donne accès à la maison.

Je note également la présence d'une haie végétale à l'avant de la maison.

Sur le côté droit de la maison, je note la présence d'une bande de terre et d'une terrasse carrelée en mauvais état.

La maison est séparée de celle à sa droite par une clôture en béton visiblement en mauvais état.

Sur la terrasse à l'arrière de la maison, des dalles apparaissent fissurées.





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

Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Johanna MORAND  
Huissiers de justice salariés

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

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2223015 BT/MM**

A l'arrière de la maison, je note que le terrain est clôturé par une construction voisine et une clôture en béton.

Le crépi de la maison apparaît fortement abîmé, présence de traces de moisissures à plusieurs endroits.

A l'arrière de la maison, je note également la présence d'une terrasse, à laquelle on accède via un escalier collé à la maison, carrelé, sans rambarde de sécurité. Il s'agit d'un toit-terrasse.

Garage : accès également depuis l'arrière de la maison par une porte en bois.



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

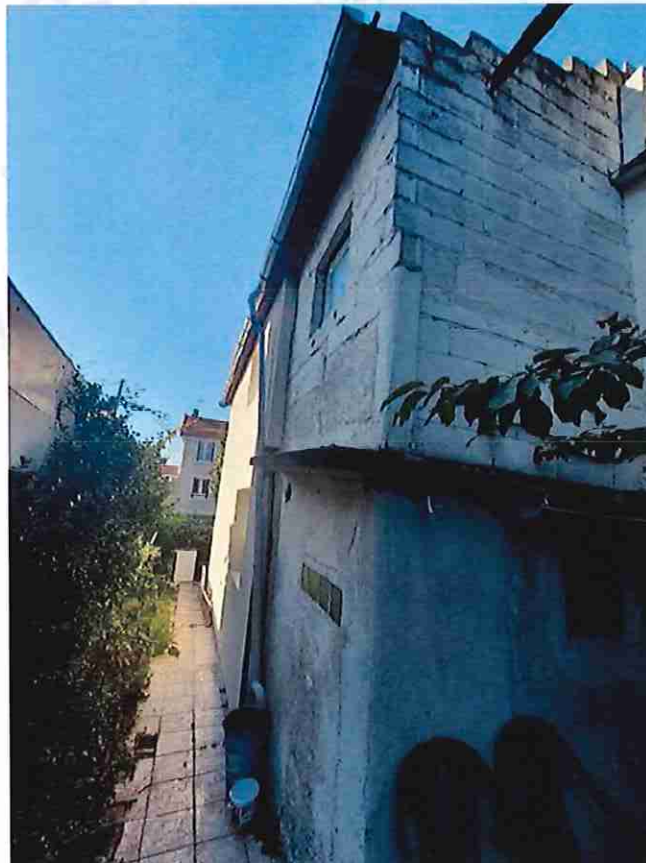
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Johanna MORAND  
Huissiers de justice salariés

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

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2223015 BT/MM**



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

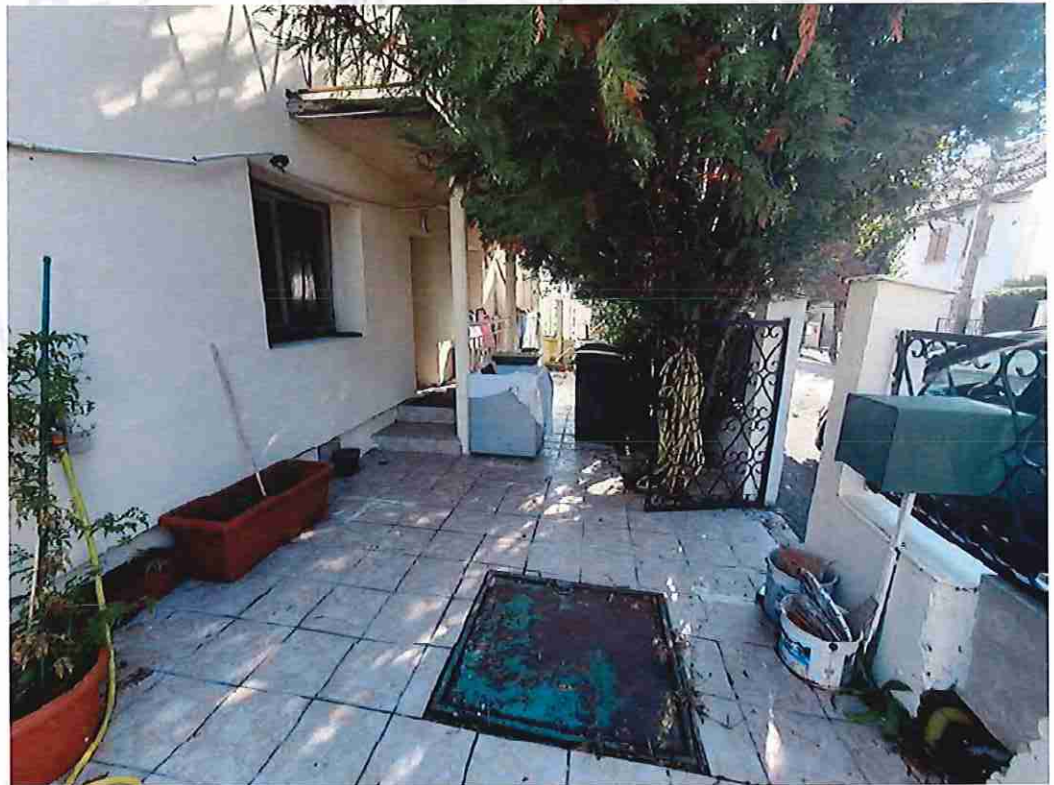
Nicolas BADUFLE  
Patrick FAUCHERE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Johanna MORAND  
Huissiers de justice salariés

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

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

**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2223015 BT/MM**



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

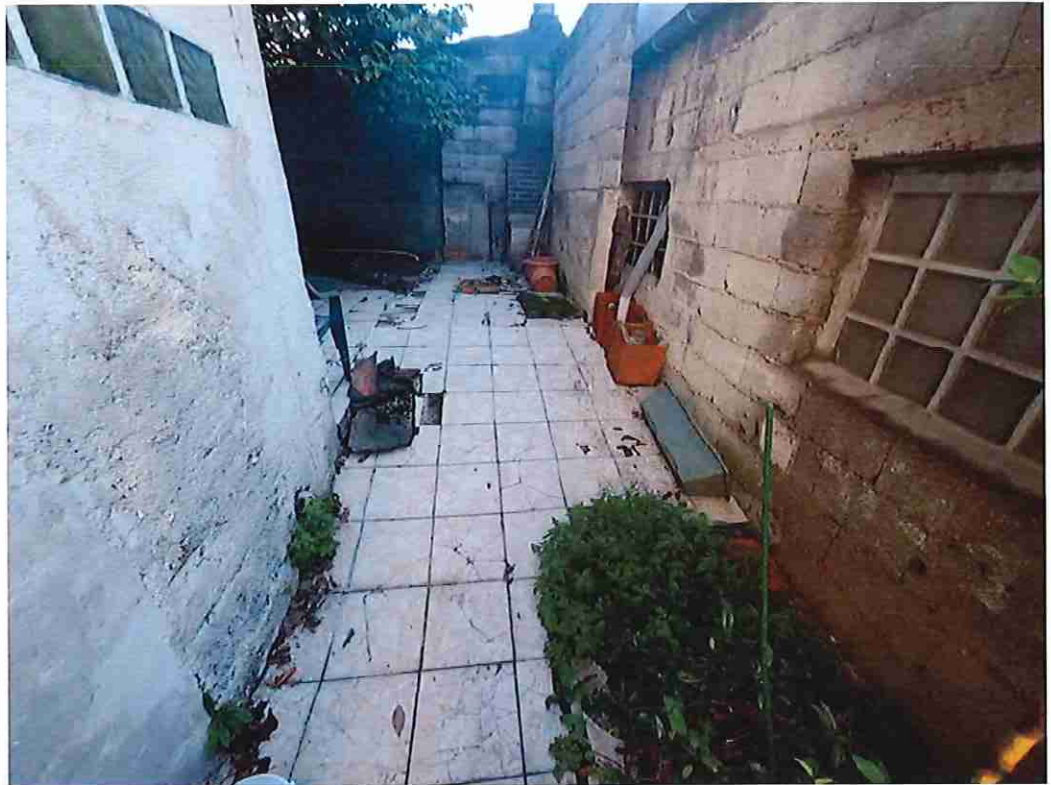
Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE  
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU  
Johanna MORAND  
Huissiers de justice salariés

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

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2223015 BT/MM**



Mes descriptions étant terminées, je me suis retirée. Je termine mes opérations à 12H40.

**SELARL HDJ 91**

Commissaire de justice  
anciennement huissier de justice

2223015

Acte : 478336

Nicolas BADUFLÉ  
Patrick FAUCHÈRE  
Ronan LECOMTE

Commissaires de justice associés  
Mathilde MANCEAU  
Johanna MORAND

Commissaires de justice salariées

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:

**2223015 BT/MM**

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit comprenant plusieurs photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, et auquel j'annexe un certificat de superficie relatif au bien décrit, deux extraits de cadastre, un extrait du plan local d'urbanisme, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de MORANGIS (91).

**COUT :**

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

Emoluments (Article L.444-1)	219.16
Vacations	74.40
Transport (Article A.444-48)	7,67

Base T.V.A.	301.23
T.V.A. 20,00%	60.25

**TOTAL T.T.C. 361.48 €**

Acte dressé sur 21 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU  
Commissaire de justice salariée





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.731.MORANGIS.SAINT  
Date du repérage : 30/09/2022  
Heure d'arrivée : 09 h 32  
Durée du repérage : 02 h 20

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

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

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

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... Essonne Adresse : ..... 58 avenue Edmond Rostand Commune : ..... 91420 MORANGIS Section cadastrale M, Parcelle(s) n° 128 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . S.C.I. SAINT ANTOINE Adresse : ..... 9 rue Camille Pelletan 92120 MONTROUGE
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS Adresse : ..... représenté par la SAS MCS ET ASSOCIES, Es qualité de recouvreur 256 bis rue des Pyrénées 75020 PARIS	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... DIMM Diagnostic Immo Adresse : ..... 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : ..... 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MMA Numéro de police et date de validité : ..... 114.231.812 - 31/12/2022	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

Surface loi Carrez totale : 96.68 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-seize mètres carrés soixante-huit)  
Surface au sol totale : 114.76 m<sup>2</sup> (cent quatorze mètres carrés soixante-seize)

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **30/09/2022**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	4.9	4.9	
Rez de chaussée - Cuisine	9.34	9.34	
Rez de chaussée - Débarras	2.88	2.88	
Rez de chaussée - Séjour	18.97	18.97	
Rez de chaussée - Dégagement	3.53	3.53	
Rez de chaussée - Salle de bain 3	4.49	4.49	
Rez de chaussée - Bureau	8.23	8.23	
Rez de chaussée - Buanderie	5.68	5.68	
Rez de chaussée - Wc 1	1.02	1.02	
1er étage - Palier	4.52	4.52	
1er étage - Chambre 1	8.16	8.16	
1er étage - Chambre 2	10.5	10.5	
1er étage - Salle de bain	3.48	3.48	
1er étage - Chambre 3	9.95	9.95	
1er étage - Wc	1.03	1.03	
1er étage - Débarras 1	0	13.08	Pièce déclarée comme non habitable par le propriétaire
1er étage - Débarras 2	0	5	Pièce déclarée comme non habitable par le propriétaire

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


**Surface loi Carrez totale : 96.68 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-seize mètres carrés soixante-huit)**  
**Surface au sol totale : 114.76 m<sup>2</sup> (cent quatorze mètres carrés soixante-seize)**

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Garage	0	16.37	Pièce non réglementaire

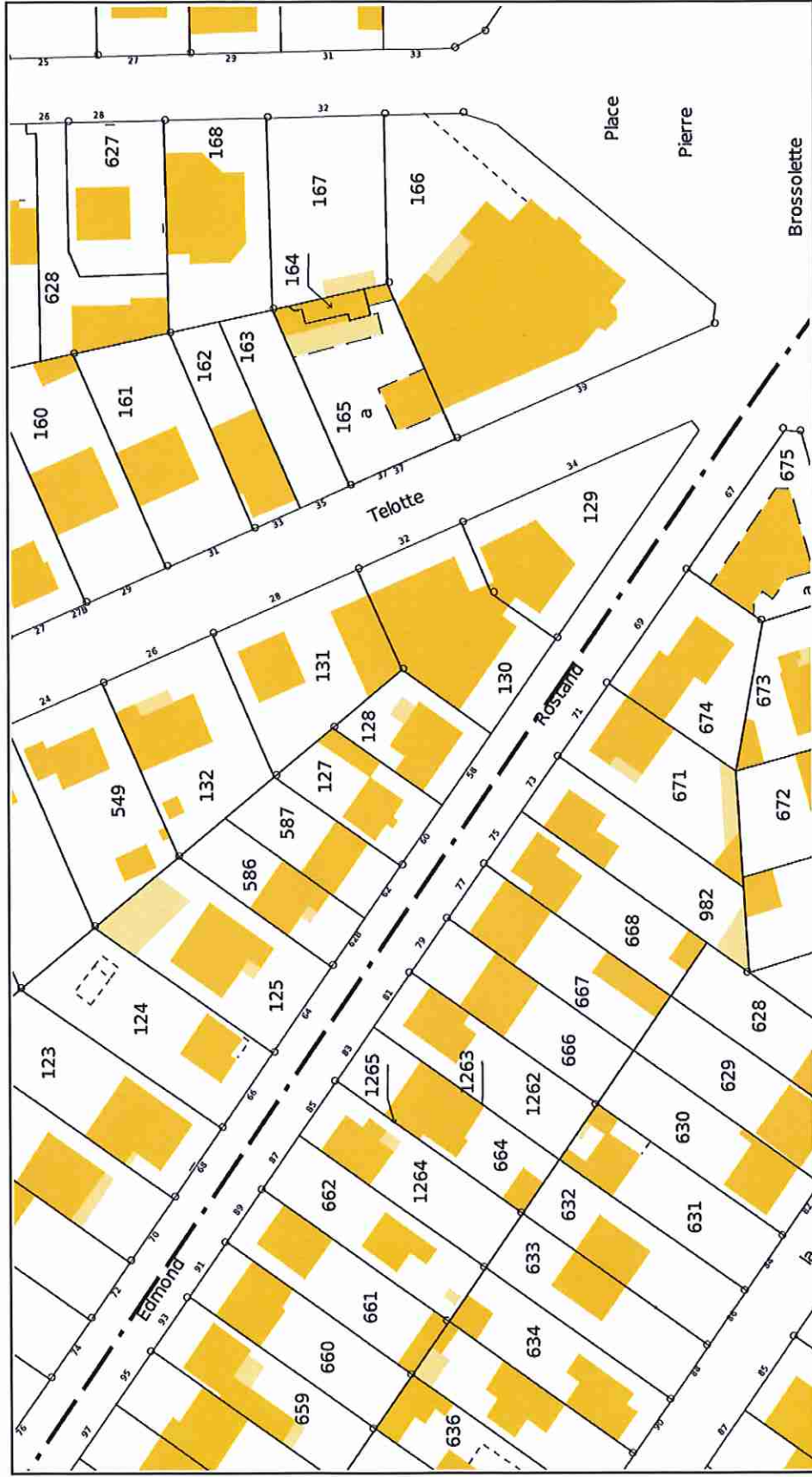
Fait à **MORANGIS**, le **30/09/2022**

Par : **Mihoubi Ariles**



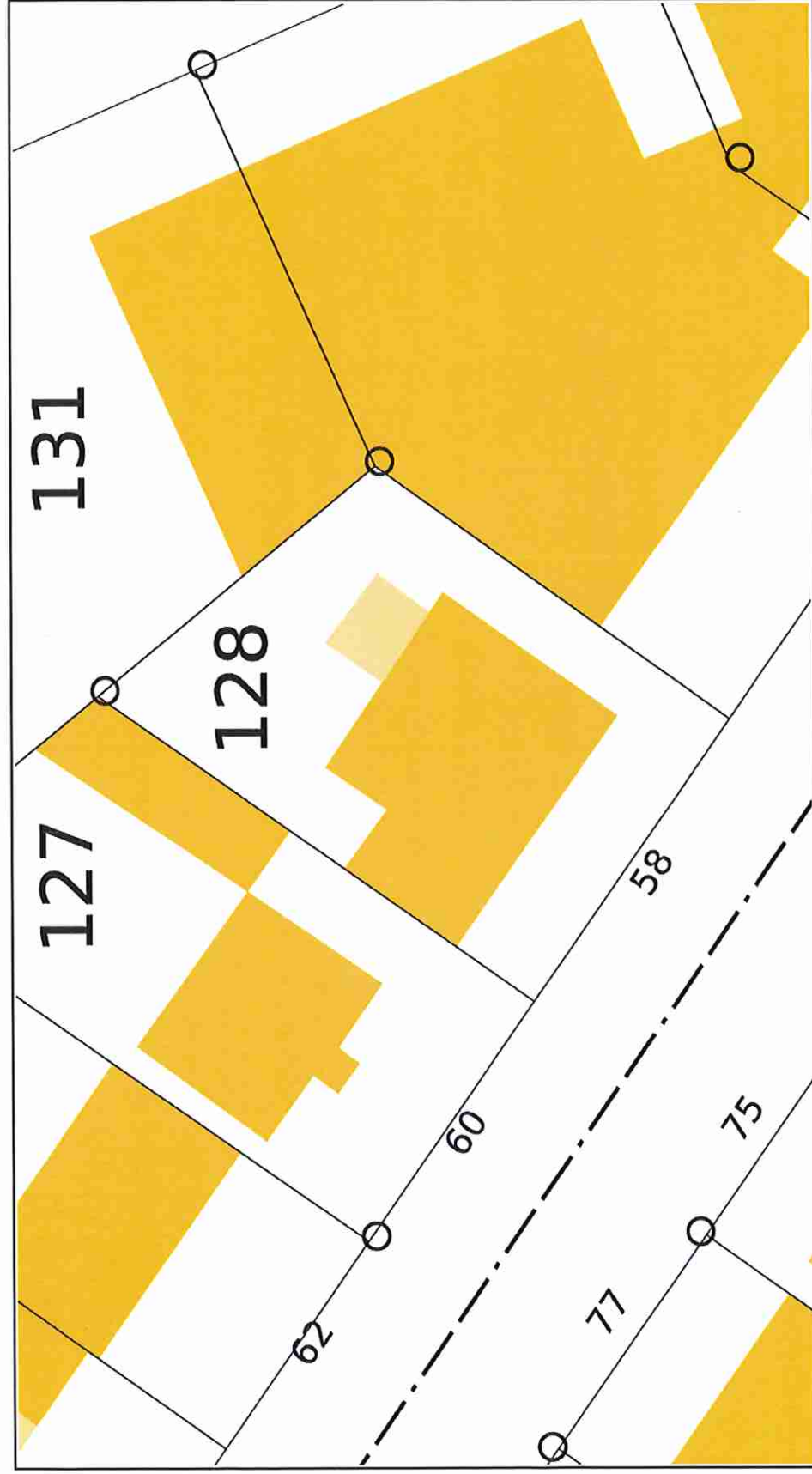
Aucun document n'a été mis en annexe

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



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





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

## ZONE UH

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire. Les secteurs de la zone correspondent à des différences de gabarits de bâtiments et de densité. Une partie de la zone UH à l'Ouest de la commune est concernée par l'alignement de retrait gonflément. Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable. La zone UH comprend quatre secteurs

- UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
- UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
- UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Graviers ;
- UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »

## 1. SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « Interdiction de construire ».

#### 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendrent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

Dispositions particulières :

- 1 – Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- 2 – Une consultation de GRTgaz, Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX est à effectuer dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un des ouvrages référencés et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière ;
  - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
  - les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
  - les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> ;
- En zone UH, à l'exception des secteurs UHd et UHf
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

### 1.2. CHAPITRE UH2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### 1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale – 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### 1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

En zone UHv

Pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, 100% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 70m<sup>2</sup>.

#### 1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non réglementé.

## 2. SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.1. CHAPITRE UH1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. Emprise au sol

##### I - Dispositions générales

1 - L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

##### En secteur UH1 et UHf

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

2 - L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas réglementée.

##### II - Dispositions particulières

1 - L'emprise au sol pourra être adaptée aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.

2 - Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m<sup>2</sup>.

##### En zone UH, à l'exception du secteur UHf

3 - Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m<sup>2</sup>.

#### 2.1.1. Majoration de volume constructible

##### I - Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

##### II - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

#### 2.1.2. Hauteur maximale des constructions

##### I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 - La hauteur maximale des façades ne peut excéder 7 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 10 mètres.

##### En secteur UHc

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 11 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

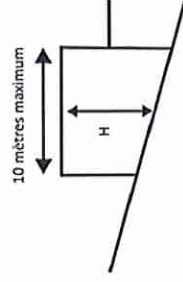
La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

4 - La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas réglementée.

##### II - Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, les cotés sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 10 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



#### 2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

##### I - Champs d'application

1 - Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2 - Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

##### II - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à 7 mètres au moins de l'alignement :
  - o dès lors que la voie a une emprise inférieure à 8,5 mètres ;
  - o ou pour la rue de Savigny et l'avenue Aristide Briand ;
- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8,5 mètres ;
- à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité sur le plan graphique réglementaire.

##### En secteur UHd

Tout bâtiment neuf d'habitation doit être implanté à l'intérieur de la bande de constructibilité indiquée au document graphique du présent règlement.

##### En secteur UHy

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum. Cependant en cas de retrait d'une construction mitoyenne existante inférieure à 5 mètres, le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

**III – Dispositions particulières**

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

**2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

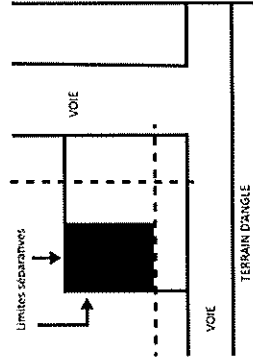
**I – Champs d'application**

- 1 – Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :
    - dans la bande des 25 mètres ;
    - au-delà de la bande des 25 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.
  - 2 – La bande de 25 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.
- II – Dispositions générales**
- Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres

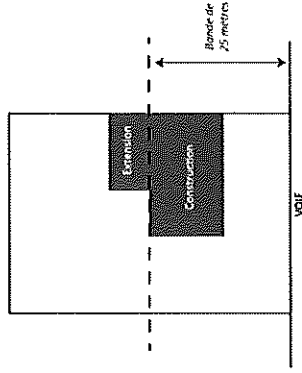
1 – Pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure à 13 mètres, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une d'entre elles. En outre, dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade ou du pignon sur cette limite doit avoir un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres. En cas de retrait de la construction, cette dernière doit être implantée selon les dispositions définies ci-dessous.

2 – Pour les terrains d'angle, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.



- Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres ou le long des voies piétonnes, cyclables
- 1 – L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives. Les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée, dans le prolongement des murs d'une construction existante pourront être accordées.



2 – Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres.

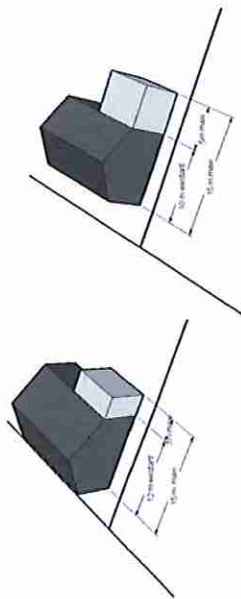
**III – Calculs des retraits**

- 1 – En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :
  - à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail ( $L > H > 8$  mètres) ;
  - à la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail ( $L > H/2 > 2,5$  mètres).
- 2 – Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.
- 3 – En limite de zonage d'une zone agricole, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait de la limite du zonage. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de zonage doit être au minimum de 8 mètres.

**IV – Dispositions particulières**

Les règles des dispositions générales et de calculs des retraits pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Dans le cas d'une extension, le prolongement de murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet agrandissement et non conforme aux règles de retrait, ne peut excéder 15 mètres.



### 2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

#### En secteur UHv

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2.2. CHAPITRE UHZ : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non réglementé.

### 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

#### I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

#### II – Toiture

##### • Forme et couverture

1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnement.

2 – Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45°.

3 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

5 – Les toitures comprenant des combles « à la mansard » peuvent être autorisés selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

6 – Les pentes de toitures des constructions annexes ainsi que celles des verrières et des vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.

7 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

8 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

##### • Ouvertures en toiture

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

### III – Façades

##### • Aspect et couleurs

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnement.

2 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

3 – Les enduits écaillés sont interdits.

4 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

5 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales

6 – Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

7 – Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

8 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

9 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

10 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnement. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

##### • Baies et menuiseries extérieures

1 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

### IV – Clôtures

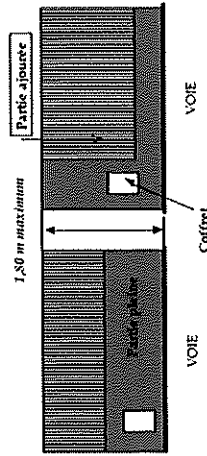
1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra avoir le même aspect.

2 – Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

4 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

5 – Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails. Seules sont admises les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture qui correspondent à une nécessité technique tels que piliers de portail, stockage de containers de tri sélectif ou coffrets concessionnaires.



6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les clôtures bois
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)

7 – La hauteur des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres maximum.

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres. Selon la visibilité du carrefour, cette longueur pourra être amenée à 4 mètres. Les parties végétales des clôtures sont prosrites aux intersections des voies publiques.

9 – La rue de l'Eglise est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est indiquée en tant que « élément paysager remarquable » au document graphique du règlement. Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir u sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »).

10 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

**V – Antennes de téléphonie mobile**

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

**2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

**I – Dispositions générales**

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

**II – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

**III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire**

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.
- 4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**IV – Alignement d'arbres**

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne mette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

**2.2.4. Performances énergétiques**

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit : 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm3/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la

toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'épout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;

- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.
- 4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîte de la construction de plus d'un mètre.

**2.3. CHAPITRE UHS : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS**

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

**Rappel :** Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

**En zone UH hors secteur UHf**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

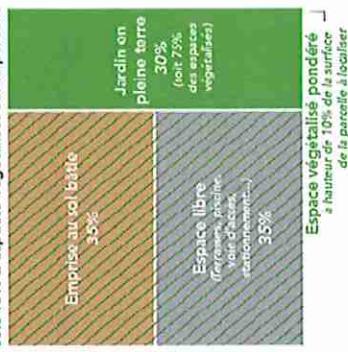
Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,4 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 30% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

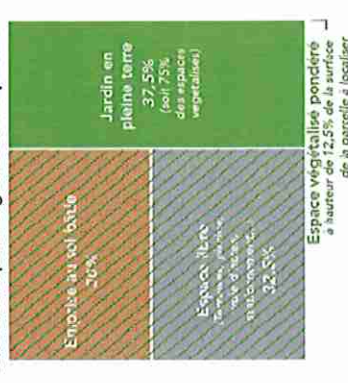
**En secteurs UHd et UHf**

Un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 37,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

**Zone UH :** Coefficient de biotope de 0,4 soit 40% d'espaces végétalisés sur la parcelle



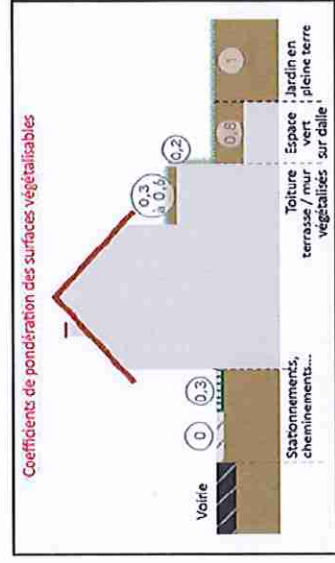
**Zone UHd et UHf :** Coefficient de biotope de 0,5 soit 50% d'espaces végétalisés sur la parcelle



Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapies de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavées à joints ouverts ne sont pas comptabilisées comme espaces verts de pleine terre.

### 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

#### I – Principes généraux

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

6 – Ces dispositions pourront être adaptées aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adaptée pour les gens du voyage sédentarisés.

7 – Pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres.

8 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

### II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m<sup>2</sup> de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

### III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

### 2.3.3. Continuités écologiques

1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief. Cette dernière est matérialisée sur le plan de zonage.

2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

## 2.4. CHAPITRE UH4 : STATIONNEMENT

### 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

#### I – Dispositions générales

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

#### II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

### III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- 2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :



- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et maintenance sans encombrer la voie publique.

#### IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- Pour les constructions destinées à l'Habitation

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- Pour les constructions à usage de Bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30

chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

#### IV – Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

#### V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- Pour les constructions destinées à l'Habitation collective
  - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> ;
  - pour les autres logements, 1,5 m<sup>2</sup> par logements, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions destinées aux Bureaux
  - 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics
  - 1 place pour 10 employés
  - 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)
  - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
  - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

### 3. SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

#### 3.1. CHAPITRE UH1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

#### 3.2. CHAPITRE UH2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

##### 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstruable à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

##### 1 - Accès

- 1 - L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
- 4 - Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.
- 5 - Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

##### II - Voirie

- 1 - Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 - Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 - Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 - En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

##### 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

##### 1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### II - Assainissement

- 1 - À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 - Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- Eaux usées

- 3 - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel muni d'un dispositif d'épuration approprié est autorisé à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et conçu pour être raccordé sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- Eaux pluviales

- 4 - Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.
  - 5 - Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - 6 - Toute installation industrielle, 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 être équipée 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.
  - 7 - Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.
  - 8 - Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.
- ### III - Réseaux de distribution d'énergie
- 1 - Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
  - 2 - Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
  - 3 - L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
  - 4 - Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

### 3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

## 3.3. CHAPITRE UH3 : EMBLEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

### 3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

### 3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

### 3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

## ZONE UI

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...). Une partie de la zone UI à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UIa correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements collectifs ;
- le secteur UIb correspond aux terrains pouvant accueillir des commerces

## 1. SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS

#### 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *interdiction de construire* » et sous réserve d'être compatibles avec la présence d'habitation avoisinante ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

#### 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination de Commerce et activités de service de moins de 300 m<sup>2</sup> ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité ;
- les constructions à usage d'Habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes à usage d'Habitation ;

Dispositions particulières :

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

#### 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Habitation à l'exception de celles autorisées dans le paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension d'installations agricoles ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> ;
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre ;

**Dans la zone UI excepté en secteur U1a**

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions à destination d'hébergement.
- les constructions à destination de Commerce et activités de service sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1. « Usages principaux et activités autorisées ».

**Dans la zone UI excepté en secteur U1b****1.2. CHAPITRE UI2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE****1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Non réglementé.

**1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

Non réglementé.

**1.2.3. Préservation de la diversité commerciale**

Non réglementé.

## 2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**2.1. CHAPITRE UI1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. Emprise au sol**

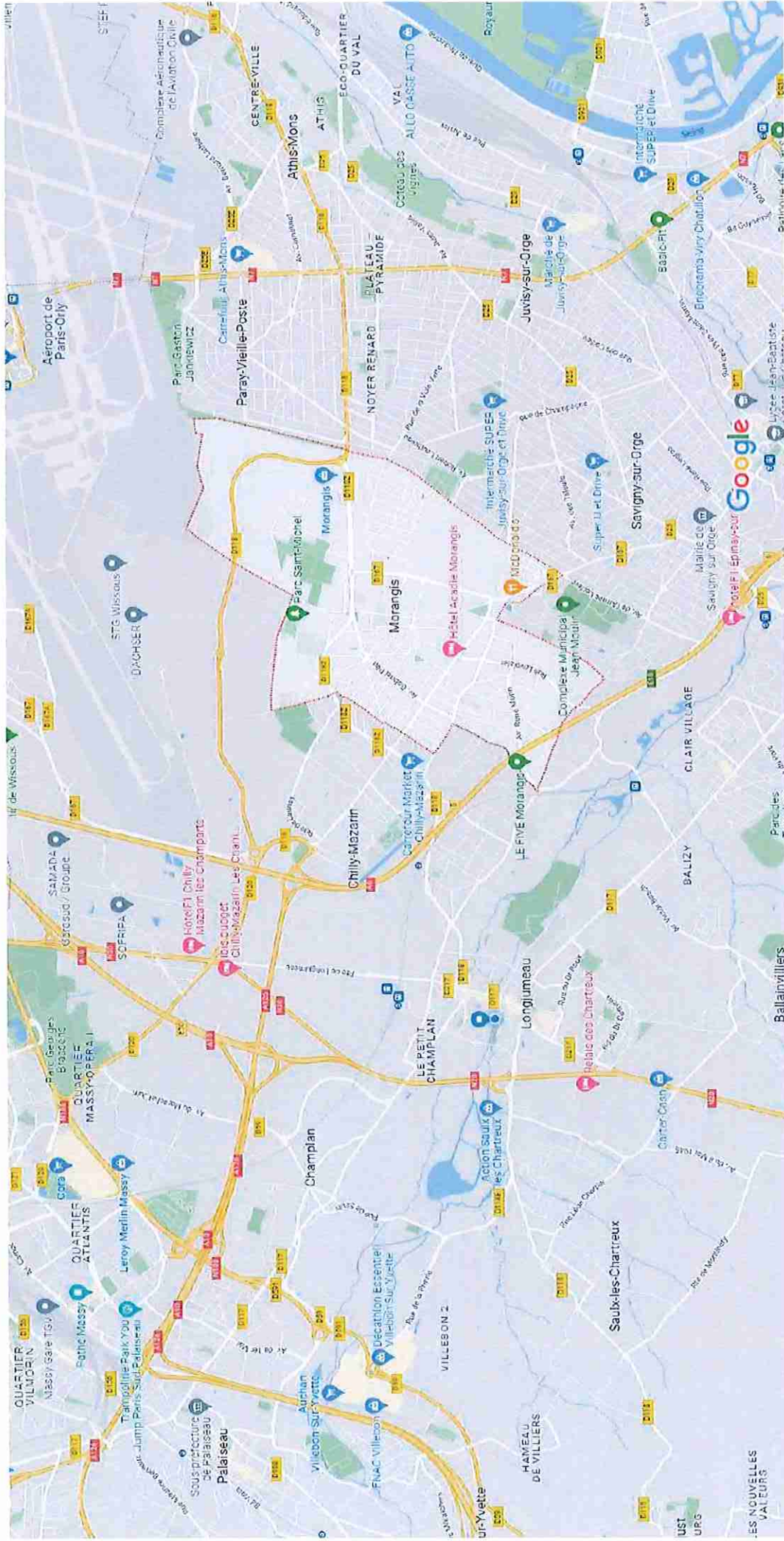
L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

**2.1.2. Majoration de volume constructible*****I – Extension des constructions existantes***

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

***II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes***

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.



Données cartographiques ©2022 Google 500 m

# Comparateur de territoires

Commune de Morangis (91432)

## Population

Morangis (91432)

Population en 2019	13 424
Densité de la population (nombre d'habitants au km <sup>2</sup> ) en 2019	2 796,7
Superficie en 2019, en km <sup>2</sup>	4,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	1,3
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	0
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	0,5

Nombre de ménages en 2019 5 524

Sources : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales en géographie au 01 01 2022

Naissances domiciliées en 2021 178

Décès domiciliés en 2021 108

Avertissement : Contrairement aux autres données de cette page, le niveau France contient les données de Mayotte.

Source : Insee, état civil en géographie au 01 01 2022

## Logement

Morangis (91432)

Nombre total de logements en 2019	5 921
Part des résidences principales en 2019, en %	93,3
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2019, en %	0,9
Part des logements vacants en 2019, en %	5,8
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019, en %	64,5

Source : Insee, RP2019 exploitation principale en géographie au 01 01 2022

## Revenus

Morangis (91432)

Nombre de ménages fiscaux en 2019	5 242
Part des ménages fiscaux imposés en 2019, en %	73
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019, en euros	24 900
Taux de pauvreté en 2019, en %	10

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains D M, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).

Sources : Insee-DGFiP- naf- nav- cmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01 01 2022

## Emploi - Chômage au sens du recensement

Morangis (91432)

Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2019	5 978
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2019, en %	0,2
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %	-0,5

Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019	78,8
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2019	9,9
<i>Sources : Insee, RP2013 et RP201 - exploitations principales en géographie au 01 01 2022</i>	
Établissements	Morangis (91432)
Nombre d'établissements actifs fin 2019	494
Part de l'agriculture, en %	0,0
Part de l'industrie, en %	6,9
Part de la construction, en %	21,1
Part du commerce, transports et services divers, en %	67,4
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	<i>21,1</i>
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	4,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	62,3
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	26,9
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs	
<i>Source : Insee, Flores (Fichier L - calisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié - en géographie au 01 01 2022</i>	
<i>Avertissement : Les données sur les zones de moins de 1000 salariés ne sont pas renseignées.</i>	

## Pour en savoir plus

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