

**EXPEDITION**

**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:  
**2120725 BT/RL**

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

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

## A LA REQUETE DE :

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

Ayant pour avocats :

- **Maître Paul BUISSON**, Avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE,
- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée en cette qualité 13 rue des Mazières RDC droite 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX ;

## LAQUELLE M'EXPOSE :

Que l'établissement requérant est créancier de Madame NGANGA Aubierge en vertu d'un acte notarié reçu par Maître François LAVAL, Notaire à Corbeil-Essonnes (91), en date du 24 octobre 2014 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la débitrice susnommée et situé 11 bis chemin de la Ferté Allais 91100 CORBEIL-ESSONNES, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION,

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

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

Nicolas 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

*HDJ 91*

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

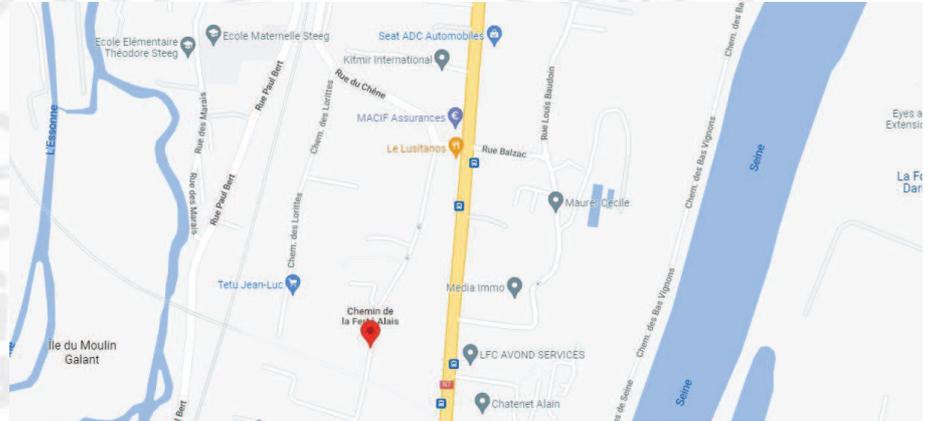
**REFERENCES A RAPPELER:**  
**2120725 BT/RL**

Certifie m'être présenté ce jour à 13 h 50, à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM Diagnostic Immo ;

Je dresse les descriptions requises.

## **DESCRIPTIF**

Le bien à décrire se compose d'un terrain avec une construction édifiée portant le numéro de cadastre AZ 679 et s'intégrant dans la zone du plan local d'urbanisme UH2. L'acte notarié susvisé énonce que la parcelle AZ678 jouxtant la parcelle AZ679 a été rétrocédée à la commune. Le fonds est situé dans un quartier pavillonnaire résidentiel.



*→*

**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:**  
**2120725 BT/RL**

Les lieux sont actuellement inoccupés. Préalablement avisée par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, la partie saisie, ainsi déclarée, est présente et ne s'y oppose pas.

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

**EXTERIEURS**

**Jardin avant :**

Le fonds est sécurisé par un portail véhicule deux pans PVC accidenté et hors d'usage, sécurisé par un cadenas avec une chaîne.

Le seuil de la façade avant comporte un espace herboré non entretenu.



Le pignon droit comporte une dalle fissurée et épaufrée, menant vers le jardin arrière. Le pignon de gauche est mitoyen avec le fonds voisin.

**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:  
**2120725 BT/RL**



**Jardin arrière :**

Le seuil arrière comporte une dalle également très usagée et déformée, ainsi qu'un système de pompe à chaleur extérieure.

Le jardin se prolonge par un espace herboré non entretenu.



**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:  
**2120725 BT/RL**



**NIVEAU 0**

**Séjour salle à manger :**

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

Sol : carrelage sale mais restant à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension et une sortie électrique avec fil électrique apparent.

La pièce comporte :

- deux portes vitrées, desservant pour l'une le fonds avant, pour l'autre le fonds arrière ; chacune comportant deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage ; les baies sont sécurisées par des volets roulants mécaniques en bon état de fonctionnement ; les équipements comportent encore les plastiques de protection ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique en bon état de fonctionnement ; les équipements comportent encore les plastiques de protection ;
- une bouche d'aération en plafonnier.

**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:  
**2120725 BT/RL**



La pièce comporte un espace non aménagé mais clairement destiné à accueillir une cuisine ouverte. L'espace comporte uniquement un meuble de cuisine en bois mélaminé avec un plan inox, une vasque et paillasse.

**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

*HDJ 91*

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

REFERENCES A RAPPELER:  
**2120725 BT/RL**



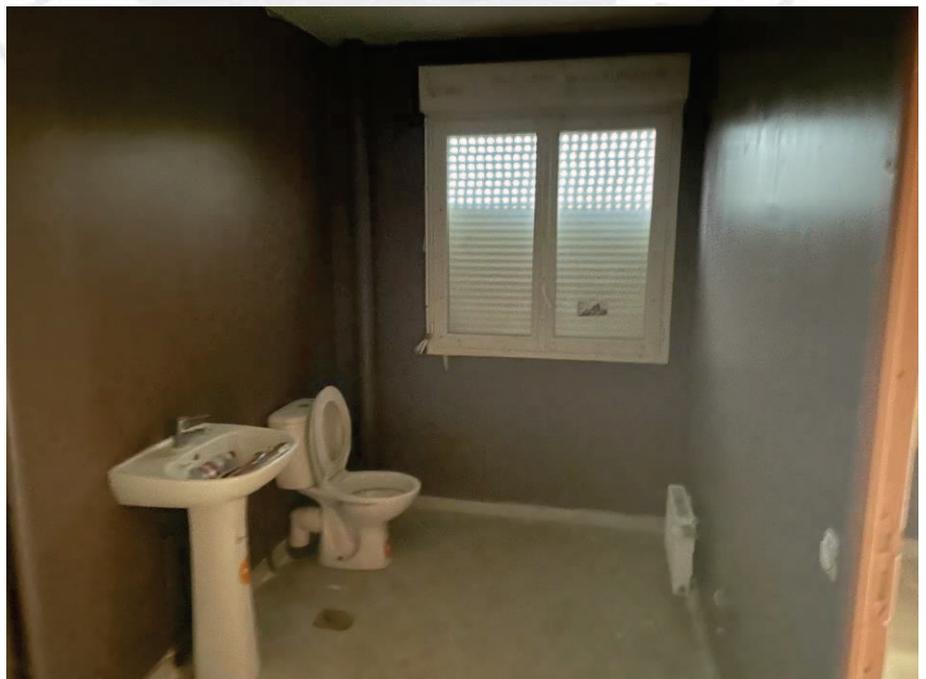
**Salle d'eau :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec VMC. Une sortie électrique avec une rampe deux spots.



*→*

**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:

**2120725 BT/RL**

La pièce comporte :

- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mitigeur taché et usagé, ne fonctionnant pas ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, la vasque est asséchée et souillée ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage verre dépoli, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble comporte encore le plastique de protection.

**Local chaufferie :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille PVC usagée et tachée.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture en cours de réalisation. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et une bouche d'aération VMC.

La pièce comporte :

- un système de chauffage ATLANTIC réversible désigné comme une pompe à chaleur air/eau intégrant un ballon d'eau chaude ;
- des alimentations et évacuation en eau pour les appareils électroménagers ;
- une baie vitrée un pan 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)  
SOCIETE GENERALE  
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47  
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

**2120725 BT/RL**

**NIVEAU R+1**

L'accès à l'étage supérieur se fait par un escalier structure bois à l'état brut. La cage d'escalier comporte une ouverture un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, équipé de barreaudage ; les équipements comportent encore les plastiques de protection.

**Palier :**

Sol : dalles plastiques usagées et tachées.

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

Plafond : dalles de faux-plafond avec une trappe vers des combles manifestement perdus. Une sortie électrique en plafonnier avec douille électrique.

**Première chambre gauche :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille tachée mais restant en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles plastiques usagées et tachées.

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

Plafond : dalles de faux-plafond en cours de réalisation, certaines sont décollées ou absentes. Une sortie électrique avec une rampe deux spots.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble est encore protégé par le plastique de protection.

**Deuxième chambre gauche escalier :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille tachée mais en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles plastiques hors d'usage : souillées et tachées.

Murs : plinthes en bois hors d'usage : peinture tachée et marquée. Peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec une rampe deux spots.

**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:  
**2120725 BT/RL**



La pièce comporte une baie vitrée , deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble comporte encore les plastiques de protection.

**Chambre face escalier :**

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille PVC tachée mais en bon état de fonctionnement.



Sol : dalles plastiques usagées et tachées.

**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:**  
**2120725 BT/RL**

Murs : plinthes en bois grossièrement posées, dénuées de finition puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec deux spots.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble comporte encore les plastiques de protection.

**Salle de bains :**

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

Sol : carrelage à l'état d'usage.

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

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec trois spots. Une bouche d'aération en plafonnier.

La pièce comporte :

- une baignoire avec tablier carrelé, robinetterie type mitigeur, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- un lavabo mural avec robinetterie type mitigeur taché ;
- des WC à l'anglaise avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage verre dépoli, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble comporte encore du plastique de protection.



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  
etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

**2120725 BT/RL**

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 15 h 05.

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

**COUT :**

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

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	74,40

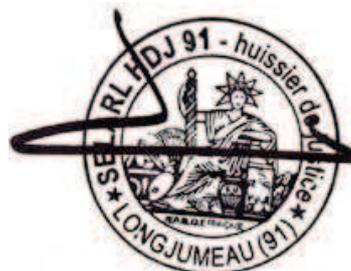
Base T.V.A.	301,23
T.V.A. 20,00%	60,25

**TOTAL T.T.C. 361,48 €**

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

Acte dressé sur 12 pages, outre les annexes susvisées.

**Ronan LECOMTE**  
**Huissier de justice associé**





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.360.CORBEIL-ESSONNES.Aubierge  
Date du repérage : 27/04/2022  
Heure d'arrivée : 14 h 00  
Durée du repérage : 02 h 35

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

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

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

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Essonne**  
Adresse : ..... **11bis chemin de la Ferté Alais**  
Commune : ..... **91100 CORBEIL-ESSONNES**  
**Section cadastrale AZ, Parcelle(s) n°**  
**679,**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Mr Aubierge Ida NGANGA**  
Adresse : ..... **33 impasse de la Chalouette**  
**91000 EVRY COURCOURONNES**

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

Nom et prénom : **S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE**  
Adresse : ..... **182 avenue de France**  
**75013 PARIS**

### Repérage

Périmètre de repérage :

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Mihoubi Ariles**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **DIMM Diagnostic Immo**  
Adresse : ..... **10 Allée des Champs Elysées**  
**91000 EVRY**  
Numéro SIRET : ..... **535 308 035 00026**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MMA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **114.231.812 - 31/12/2022**

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

**Surface loi Carrez totale: 79,96 m<sup>2</sup> (soixante-dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-seize)**  
**Surface au sol totale: 82,61 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-deux mètres carrés soixante et un)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **27/04/2022**

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 - Séjour	29,76	32,41	Surface de marche
Rez de chaussée - Salle d'eau	6,65	6,65	
Rez de chaussée - Débarras	4,11	4,11	
1er étage - Palier	3,12	3,12	
1er étage - Chambre 1	10,08	10,08	
1er étage - Chambre 2	8,42	8,42	
1er étage - Chambre 3	10,43	10,43	
1er étage - Salle de bain	7,39	7,39	

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

**Surface loi Carrez totale: 79,96 m<sup>2</sup> (soixante-dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-seize)**  
**Surface au sol totale: 82,61 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-deux mètres carrés soixante et un)**

Fait à **CORBEIL-ESSONNES**, le **27/04/2022**

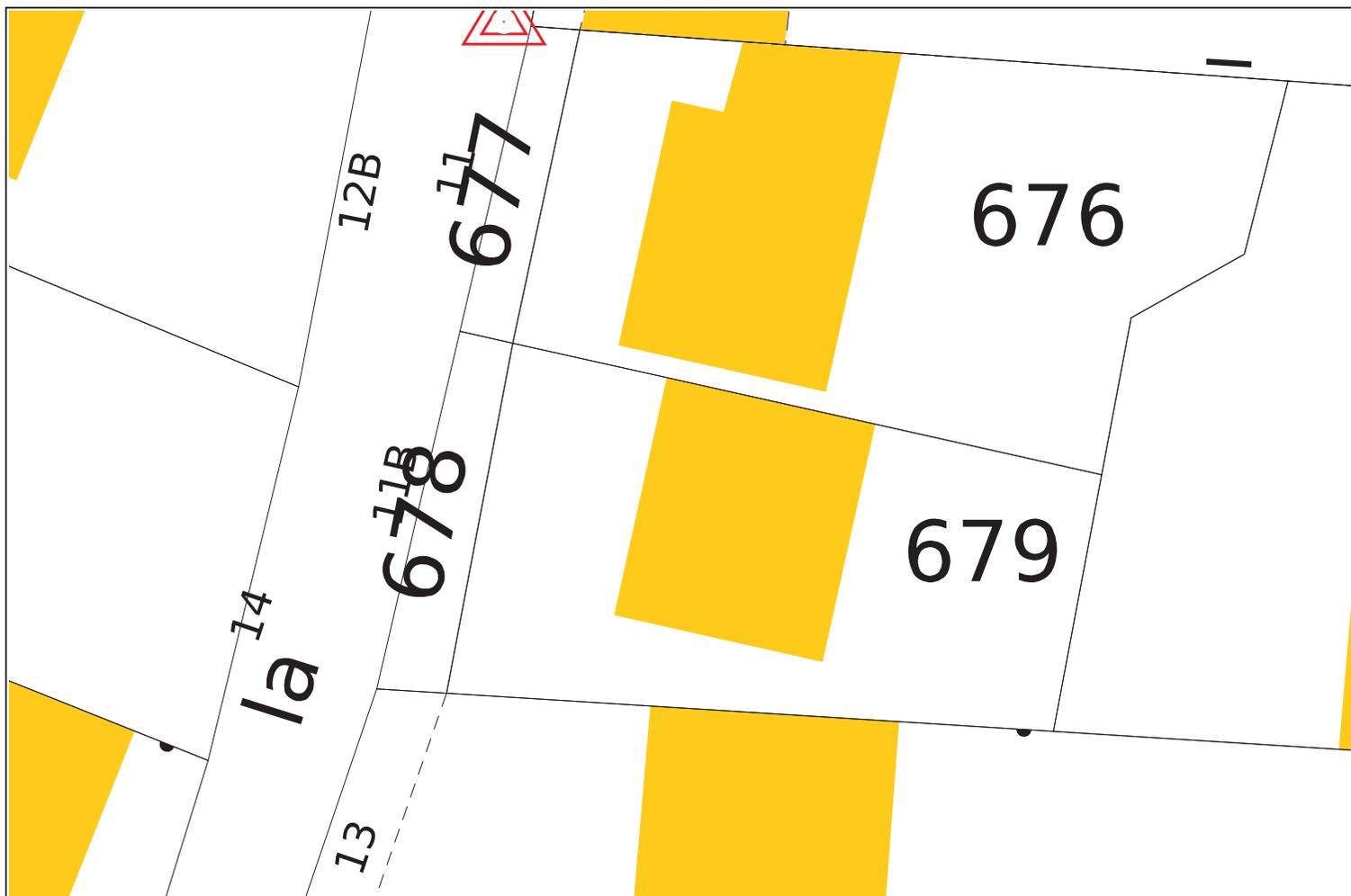
Par : **Mihoubi Ariles**



Aucun document n'a été mis en annexe

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





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

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral





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

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

# 5. Règlement

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019*





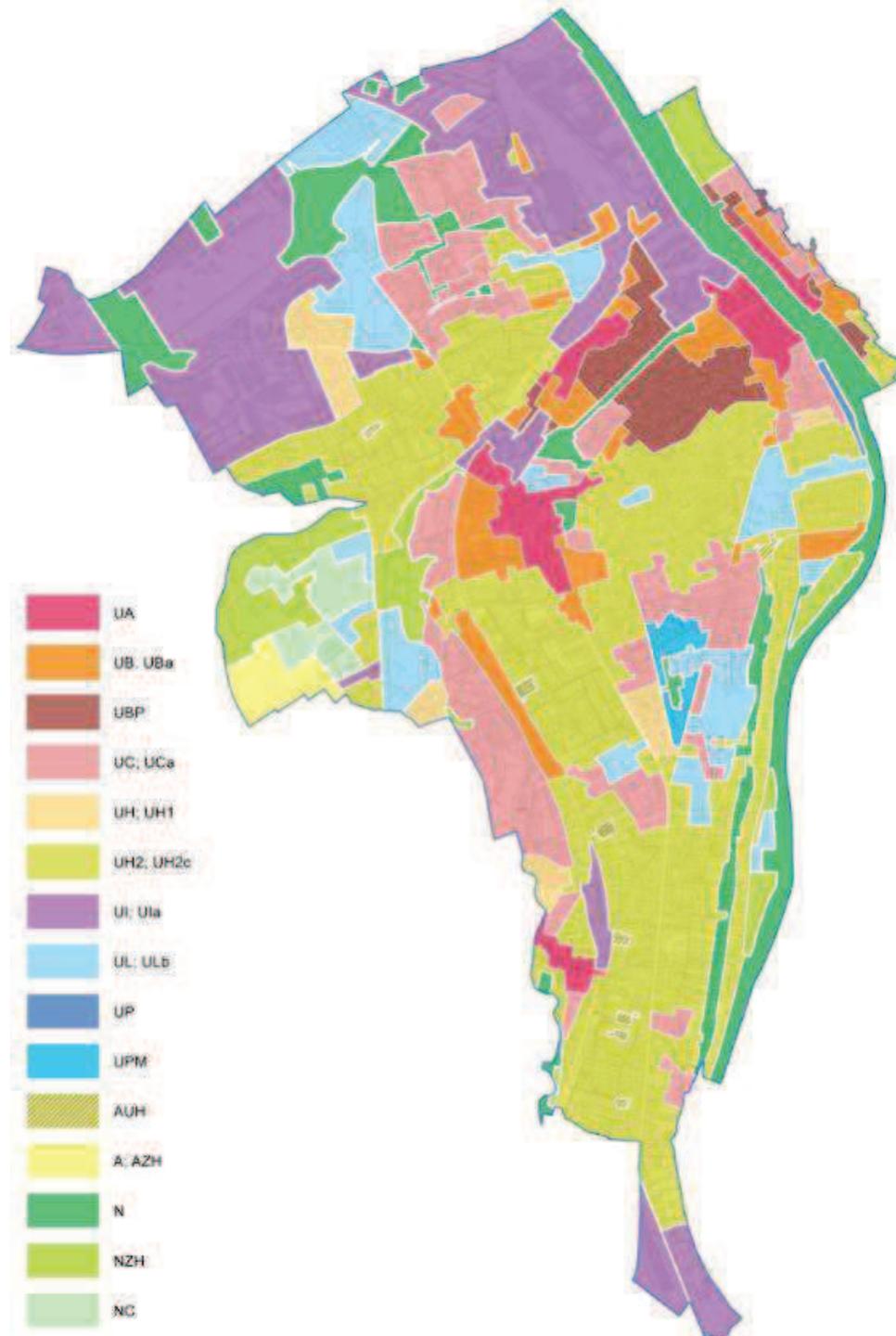
Introduction.....	5
Dispositions générales.....	9
ZONE UA.....	23
ZONE UB.....	39
ZONE UC.....	57
ZONE UH1.....	71
ZONE UH2.....	83
ZONE UI.....	99
ZONE UL.....	111
ZONE UP.....	123
ZONE UPM.....	133
ZONE AUH.....	145
ZONE N.....	161
ZONE Azh.....	171
DÉFINITIONS.....	177
ANNEXES.....	187



## Introduction

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Corbeil-Essonnes. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Le territoire couvert par PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) et agricole (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.



Par ailleurs, le plan de zonage comprend également :

## Des mesures de protection

---

### Les « espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme :

Les espaces classés en espaces boisés classés figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

### Les « espaces verts protégés » introduits par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces verts protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Les travaux d'aménagements des espaces verts protégés destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.

### Les arbres remarquables :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un arbre remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à ces éléments de paysage.

## Les secteurs couverts par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) :

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003.

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012.

Ils constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

## Les éléments bâtis remarquable, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.

Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques, qui sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces constructions repérés et identifiés.

## **Les emplacements réservés**

---

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés, délimités sur le plan de zonage, ont été instaurés. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions et installations non-compatibles avec la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

## **D'autres éléments spécifiques**

---

- Les « linéaires commerciaux et actifs » à maintenir au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- La localisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les secteurs d'OAP.
- Des secteurs de hauteurs spécifiques.
- Des périmètres de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

## CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

---

1/ Destinations et sous destinations interdites

2/ Destinations et sous destinations autorisées sous conditions

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

---

1/ Volumétrie et l'implantation des constructions

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

4/ Stationnement

## CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

1/ Desserte par les voies publiques ou privées

2/ Desserte par les réseaux

3/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Elles sont au nombre de 8, à savoir :

4 OAP sectorielles :

- OAP Les Tarterêts ;
- OAP La Montagne-des-Glaïses ;
- OAP Le Cirque de l'Essonne ;
- OAP La Papeterie.

4 OAP thématiques :

- OAP Trame verte et bleue ;
- OAP Patrimoine ;
- OAP Mobilité, stationnement ;
- OAP Qualité architecturale.

## Dispositions générales

### Application des règles du règlement

---

Dans le cas où plusieurs règles du présent règlement seraient contradictoires, c'est la règle la plus défavorable qui s'applique.

### Adaptations mineures

---

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Aires de stationnement en cas d'impossibilité technique

---

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application des articles L.151-34 à 36 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre des articles L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Constructions existantes

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la non-conformité ou de ne pas l'aggraver.

## Nuisances sonores

---

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Les tableaux figurant dans les arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003, du 28 février 2005, du 26 février 2019 (cf. annexes du PLU), portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Corbeil-Essonnes au titre de la loi sur le bruit, déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique et phonique.

## Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

## Permis de démolir et déclarations préalables

---

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir, que la demande soit séparée ou incluse dans toute autre demande d'autorisation du droit des sols :

Le permis de démolir est instauré par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2011, en conséquence, toute démolition est soumise à autorisation préalable.

La déclaration préalable est instaurée par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2007 pour les clôtures, en conséquence, les clôtures sont à autorisation préalable.

La déclaration préalable est instaurée à Corbeil-Essonnes par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2015 pour les ravalements, en conséquence, les ravalements sont soumis à autorisation préalable.

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

---

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

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

Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L.111-7 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L.111-6 à L.111-10 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

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

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

## Règlement local de publicité

---

Les publicités, les enseignes et pré-enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

## Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du code de la construction et de l'habitation et du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

## Risques liés à la nature du sol

---

Le territoire de Corbeil-Essonnes est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Une fiche spécifique (« Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles ») est annexée au présent règlement. Cette fiche présente notamment les mesures de précaution à prendre pour toute construction concernée par ce risque.

Le territoire est également concerné par un risque d'inondations par remontée de nappe. Une fiche spécifique (« Recommandations pour la construction en présence de nappes phréatiques ») est annexée au présent règlement. Cette fiche présente notamment les mesures de précaution à prendre pour toute construction concernée par ce risque.

Il est recommandé de consulter ces deux fiches avant tout projet.

Le territoire est aussi concerné par les risques liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées, il est recommandé de consulter l'inspection générale des carrières avant toutes opérations sur ces secteurs.

## Sites archéologiques

---

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Corbeil-Essonnes figure sur le plan de zonage. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

## Transports de matières dangereuses

---

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter GRTgaz – Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers CEDEX.

## Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du code de l'urbanisme)

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</li> <li>- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.)</li> <li>- Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13).</li> <li>- Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p>

<b>Restauration</b>	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.).</li> <li>- Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</li> </ul>
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle).  Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
<b>Industrie</b>	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.).
<b>Entrepôt</b>	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<b>Bureau</b>	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc..
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.</li> <li>- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires,</li> </ul>

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</li> </ul>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</li> <li>- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc..</li> </ul>
<b>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</b>	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.</li> <li>- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L.6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</li> </ul>
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc..
<b>Équipements sportifs</b>	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, etc.).</li> </ul>

<p>Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<p>- Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).</p>
<p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	
<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, etc.) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, etc.), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>

## Les normes applicables en matière de stationnement

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

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Il s'applique lorsque, le règlement de la zone, n'a pas prévu de disposition contraire.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions minimales des places et des accès figurent ci-après.

### Dispositions à respecter pour les rampes :

Les rampes devront respecter une largeur minimum de :

- 3,50 mètres pour une rampe en sens unique ;
- 3,50 mètres pour une rampe en double sens desservant jusqu'à 30 places ;
- 6 mètres pour une rampe en double sens desservant plus de 30 places.

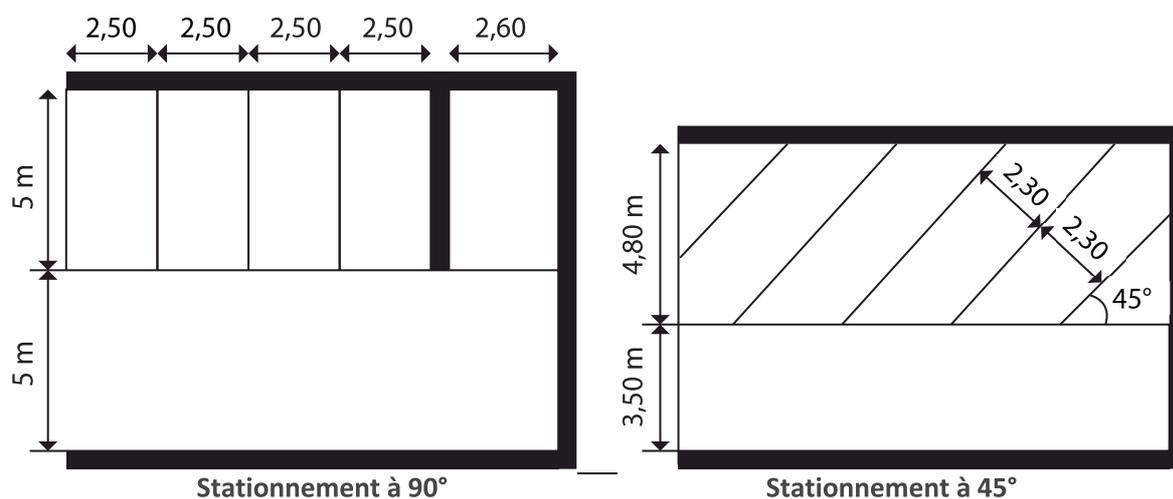
### **Pour les stationnements collectifs, les règles ci-dessous sont applicables :**

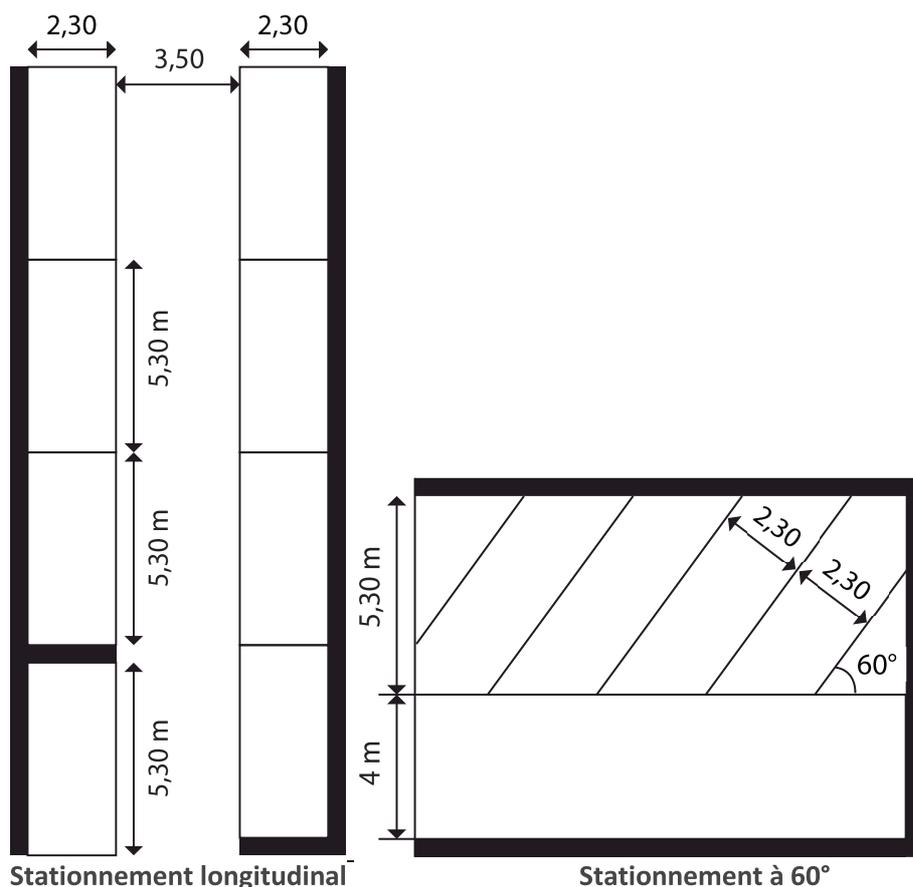
Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne pourra être supérieure à 4%. Après les 5 premiers mètres, la pente ne pourra excéder 18%.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet.

### Dimension des places :

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.





Les places en sous-sol devront respecter le code de la construction.

## **A/ Le stationnement des véhicules motorisés**

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le respect du nombre de places à réaliser n'est pas applicable aux changements de destination créant au maximum un logement sans création de surface de plancher supplémentaire sauf UA (dispositions particulières).

Pour tous projets, 5% du nombre de places de stationnement devront être accessibles et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme.

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le pré équipement d'au moins 10% des emplacements nécessaires sera prévu afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles et devront se conformer aux dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

## Règles applicables aux constructions à destination d'habitation

Les places en sous-sol ne pourront pas être boxées.

### **Pour le logement :**

Le nombre de places par logement est fixé à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, (soit une place pour 50 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 50 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 100m<sup>2</sup>...), avec un minimum de 2 places par logement.

Une place de stationnement visiteur sera créée pour 5 logements construits ou créés suite à un aménagement. Les places visiteurs seront extérieures, matérialisées et accessibles depuis la voie.

Les places commandées (2 maximum) sont autorisées pour les logements de 4 pièces et plus avec au minimum 1 place en accès direct par logement.

De plus, conformément l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### **Dispositions particulières :**

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il est exigé une place de stationnement par logement.

**Pour l'hébergement** (foyer jeunes travailleurs ou travailleurs migrants, résidence de personnes âgées ou de personnes handicapées, résidence sociale) ou résidence étudiante :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est de 1 place pour 5 chambres.

Cette disposition n'est pas applicable aux chambres dites « autonomes » équipées d'une kitchenette et de sanitaires.

## Règles applicables aux constructions à destination des activités des secteurs secondaires et tertiaires

### **Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il est exigé :**

1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> maximum (soit une place pour 55 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 110 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 165 m<sup>2</sup>, etc.) de la surface de plancher affectée aux bureaux.

Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurant le seuil est fixé à 45m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

### **Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il est exigé :**

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> (soit une place pour 100 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 200 m<sup>2</sup>, etc.) de surface de plancher affectée à l'activité ou l'industrie.

Pour les entrepôts et les locaux techniques (groupes électrogènes, baies informatiques, chaufferies, chambres froides, stockage de matériel...) il sera demandé une place par 200 m<sup>2</sup> de plancher.

## Règles applicables aux constructions à destination de commerces et activités de services

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> (soit une place pour 50 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 50 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 100 m<sup>2</sup>, etc.) de surface de plancher affectée.

- Hôtels et résidence de tourisme : 1 place par chambre ;
- Restauration : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration (terrasse comprise), sauf pour les zones UA ;
- Salle de jeux, de spectacle... : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle.

## Règles applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Pour les établissements scolaires et d'enseignement, il est exigé :**

- pour les établissements du premier degré : deux places de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : trois places de stationnement par classe.

**Pour les autres constructions** (salles de réunions, établissements d'enseignement supérieur, équipements culturels, sociaux, culturels, etc.) : le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement et notamment sa capacité d'accueil.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

## **B/ Le stationnement des deux roues**

### Règle applicable aux constructions à destination de logement :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé d'au moins 3 m<sup>2</sup>. L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

### Règle applicable aux constructions à destination de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

### Règle applicable aux constructions à destination à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

### Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

Pour les écoles primaires, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 12 élèves

Pour les collèges, lycées, établissements d'enseignement supérieur, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 5 élèves.

## **C/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

### **Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :**

*Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

*L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

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

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

*Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.*

*Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.*

*Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.*

## ZONE UH2

La zone UH2 correspond aux secteurs d'habitat individuel, réalisés sous forme diffuse.

Un sous-secteur UH2c est identifié. Il regroupe les secteurs des coteaux de Seine présentant de forts enjeux environnementaux et paysagers.



# CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement			...conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant
Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant. Ou de constituer un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/10/2019) dans la limite de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant.
Restauration			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant
Cinéma		<b>X</b>	
Commerce de gros		<b>X</b>	
Hébergement hôtelier et touristique		<b>X</b>	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		X	
Entrepôt			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, de pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage de garage (boxes, etc.) autres que celles exigées en application du présent règlement ;
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

Les zones de retraits et gonflements des argiles :

Les constructeurs sont invités à respecter les recommandations pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement.

Les secteurs couverts par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) :

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 et celui du risque d'inondation de la vallée de l'Essonne par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012.

Ces deux documents, consultables en annexe du PLU, constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par au moins l'un de ces PPRI, dont les limites sont reportées sur le plan de zonage.

Au sein de ces limites, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRI.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

## **Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale**

---

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### **A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne**

Dans la marge de recul, sont interdites toutes nouvelles constructions, extensions y compris annexes.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 mètres de large et plus.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise et les locaux techniques.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

Toutefois s'il existe sur le terrain une construction existante ne respectant la marge de recul par rapport à la voie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontal sur une longueur de 12 mètres maximum.

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

### Les constructions principales :

Les **constructions**, doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de **12 mètres** minimum par rapport à l'une de ces limites et :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **10 mètres** de la limite.

Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas **10 mètres**.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à **4 mètres**.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

### Règles particulières :

Pour les terrains existants d'une largeur de 12 mètres maximum au droit de la construction, et dans la bande des 25 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives au maximum.

La marge de recul à respecter :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite séparative ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **12 mètres** de la limite séparative.

La longueur de la façade implantée sur la limite séparative est limitée à **13 mètres**.

En cas d'implantation de la construction sur la limite, aucune vue directe ne peut être créée.

Les constructions doivent s'implanter en recul lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable.

### Règle spécifique au sous-secteur UH2c :

Les constructions doivent s'implanter en recul de **20 mètres** minimum depuis les limites de zone N, d'espace boisé classé (EBC) et d'espace vert protégé.

### Les constructions annexes :

#### **Les annexes réservées au stationnement :**

Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas **6 mètres** ;
- aucune vue directe ne soit créée.

En cas d'implantation en recul, la marge à respecter est de :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

### Les annexes jusqu'à 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

Elles peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas **2,50 mètres** ou en recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de vue directe, un recul de **8 mètres** doit être respecté.

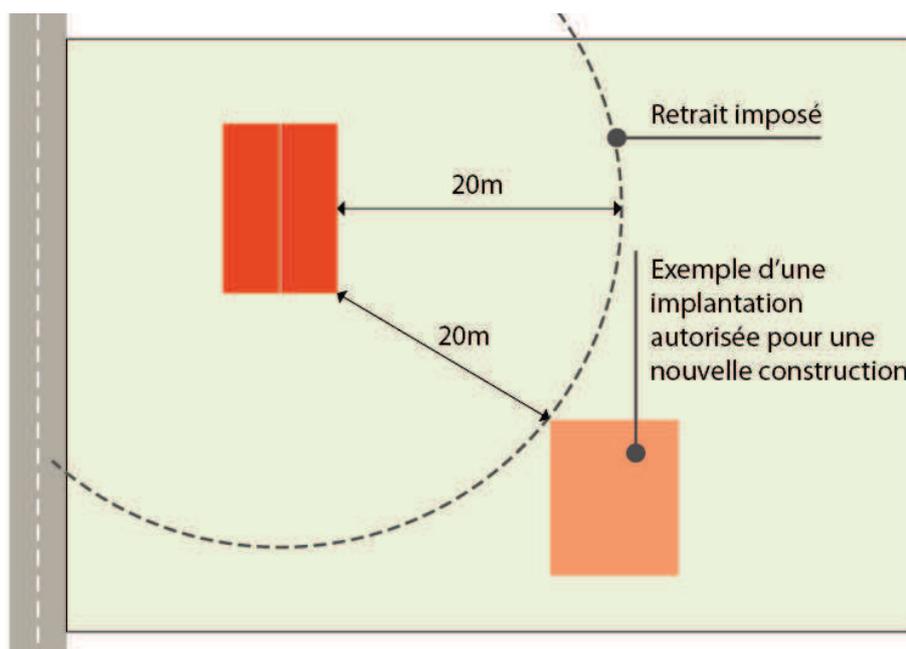
### Les autres annexes :

Elles doivent s'implanter en recul avec un minimum de :

- En l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

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

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à **20 mètres** en tout point de la construction.



Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

## D/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **25% maximum**.

**En sous-secteur UH2c**, cette emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **15% maximum**.

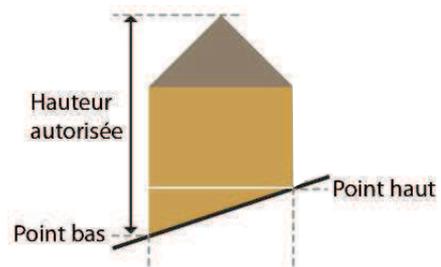
Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à **150 m<sup>2</sup> maximum** par bâtiment d'un seul tenant. Cette emprise par bâtiment d'un seul tenant peut être portée à **200 m<sup>2</sup>** si la hauteur de la construction est limitée à **3,5 mètres** à l'égout et **6 mètres** au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## E/ La hauteur des constructions

Les constructions principales :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **9 mètres** au faitage.

En cas de décaissement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m** maximum.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum est de **9 mètres** par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m** maximum.

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à **12 mètres** au faitage ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques dont le bon fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.

Pour les annexes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,50 mètres**.

## Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A/ Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

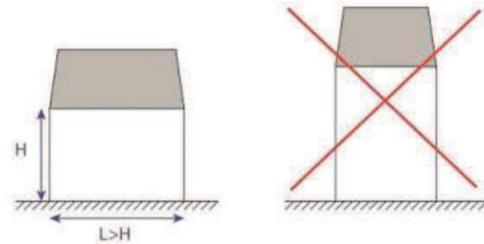
- soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur ;

- soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



### Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

### Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en les axant aux percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les châssis doivent être encastrés dans la couverture et avoir leur plus grand coté dans le sens de la pente.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

### Les murs et parements extérieurs :

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

## **B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)**

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

## Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

## Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en les axant aux percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les châssis doivent être encastrés dans la couverture et avoir leur plus grand coté dans le sens de la pente.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées régulièrement dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

## Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

## Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

## **C/ Autres types de travaux**

### Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques :

Les antennes paraboliques et panneaux photovoltaïques doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public.

### Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

### Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) devront, dans la mesure du possible, être encastrés à la clôture et sans saillie sur l'espace public.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

### Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

### Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

### Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **60 %** de la surface du terrain. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

**En sous-secteur UH2c**, cette part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **70%**.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes constructions, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m<sup>2</sup> de superficie de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1 hectare, **10 %** de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

**10 %** minimum de la surface du terrain est traitée en espaces verts pour les équipements collectifs.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

### Paragraphe 4 : stationnement

---

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement ».

Chaque construction doit respecter la norme applicable en matière de places de stationnement avec un minimum de 2 places aériennes par logement.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition qu'elle soit recréée sur le terrain sauf si la norme applicable en matière de stationnement est déjà respectée.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

#### A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

#### C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Règle pour les opérations comportant moins de 5 logements :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **3,5 mètres** minimum.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **3 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les opérations comportant 5 logements ou plus :

La largeur des voies de desserte interne doit être de **7 mètres** minimum. Les voies doivent intégrer au minimum un trottoir répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée/ une sortie distincte), et sous condition de concerner une opération de 10 logements maximum.

Règle pour les voies de desserte interne desservant uniquement des places de stationnements extérieurs :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie doit être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie doit être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum doit être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

## Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

### A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Les eaux usées :

#### Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :**

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement l'assainissement de ses eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **C/ Desserte électricité et téléphone**

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

## **D/ Stockage et collecte des déchets ménagers**

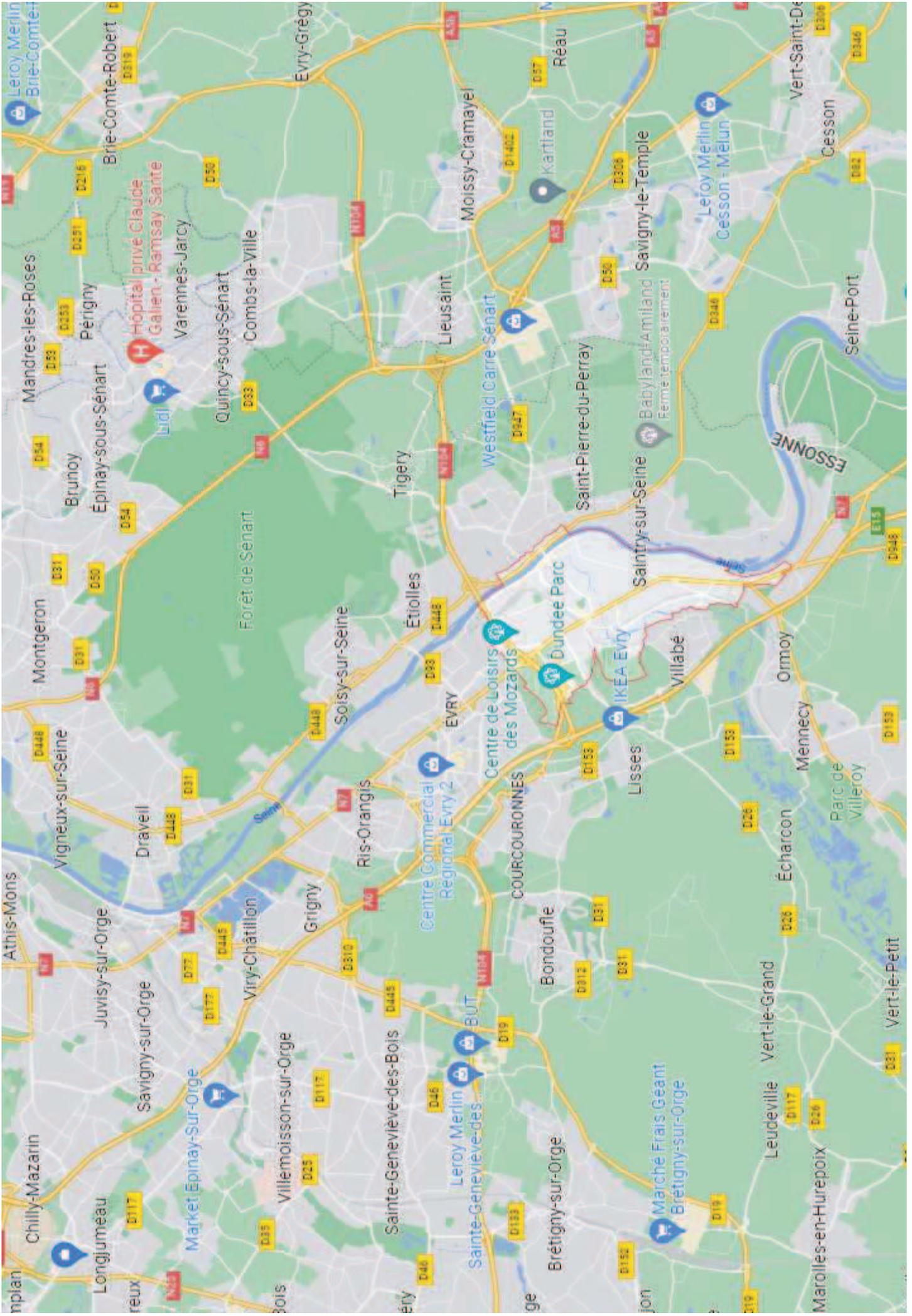
La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

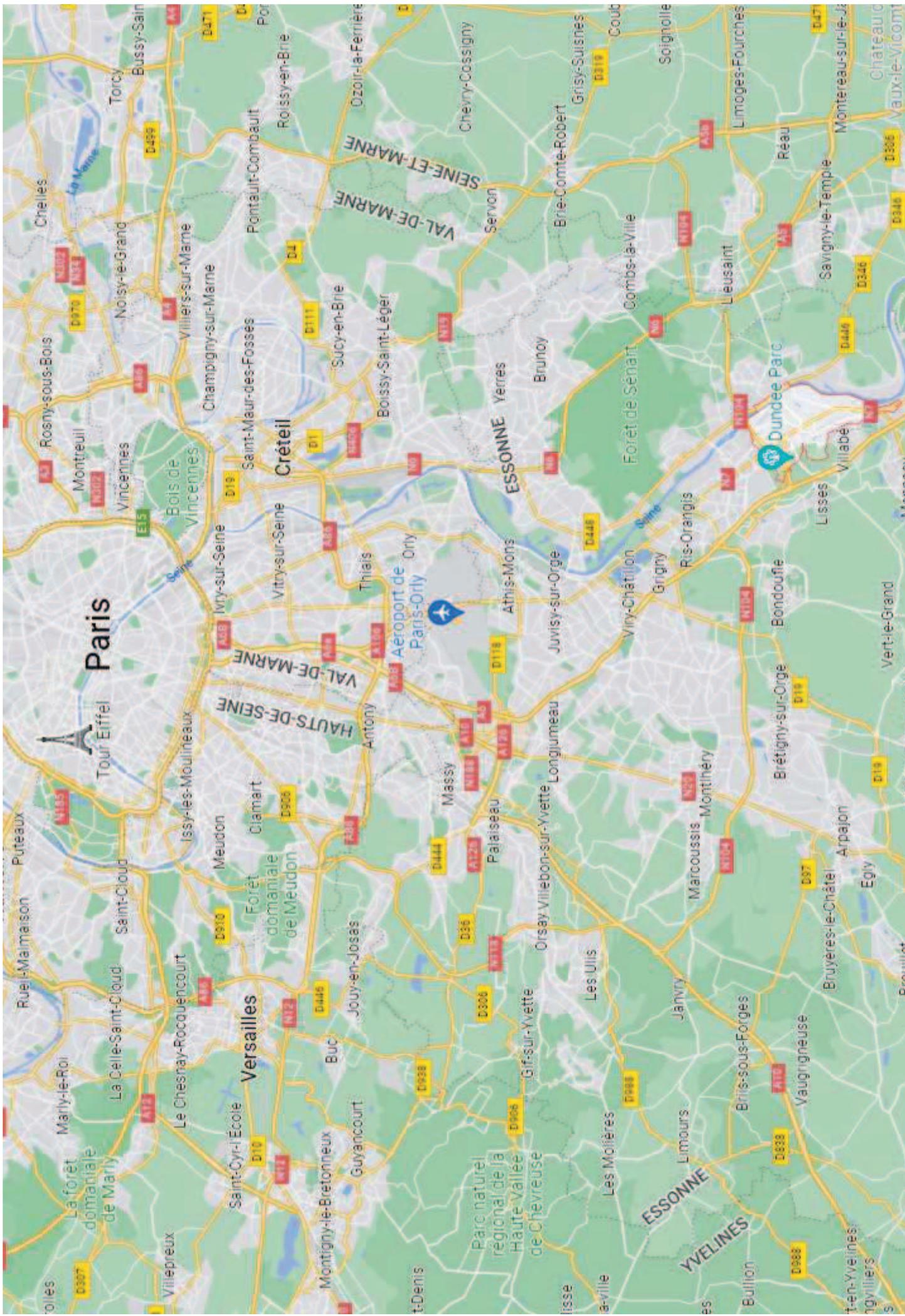
Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective,
- un local encombrants.

Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.





Zone d'étude **Corbeil-Essonnes (commune)**, comparée avec **France**

## SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

### Population et ménages

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Population	50 954	66 732 538
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	4 628,0	105,5
Superficie (km <sup>2</sup> )	11,0	632 733,9
Nombre de ménages	20 571	29 752 199

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

### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Variation de population (%)	1,36	0,35
- due au solde naturel (%)	1,76	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,40	0,04

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

### Logement

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Nombre de logements	22 789	36 220 594
Part des résidences principales (%)	90,3	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,6	9,7
Part des logements vacants (%)	9,1	8,2

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

### Naissances -Décès

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	332	659 390

Source : Insee, État civil - 2021

### Emploi - Chômage

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Emploi total au lieu de travail	19 856	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	91,7	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	71,4	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	12,0	13,4

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

### Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

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

### Etablissements

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	1 228	2 169 322
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	10,0	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	72,6	72,4
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	17,3	18,1

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

### Postes dans les établissements

Indicateurs	Corbeil-Essonnes	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	19 496	24 550 362
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	11,6	12,8
Part de la construction (%)	4,1	5,8
Part du commerce, transport, services (%)	25,9	47,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	58,4	33,0

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

